



# PROGRAMME POPSU "INTENSIFICATIONS METROPOLITAINES"

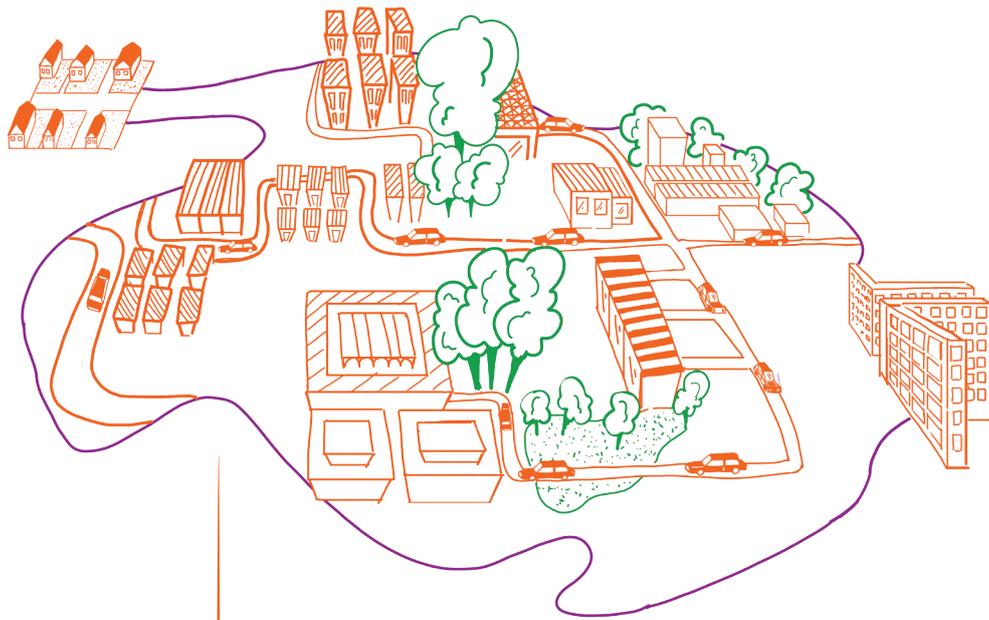
## LANCEMENT DU DIALOGUE ÉLUS-ACTEURS-CHERCHEURS

ACTES DU SÉMINAIRE  
DU 19 OCTOBRE 2023  
ET NOTE DE PROBLÉMATIQUE

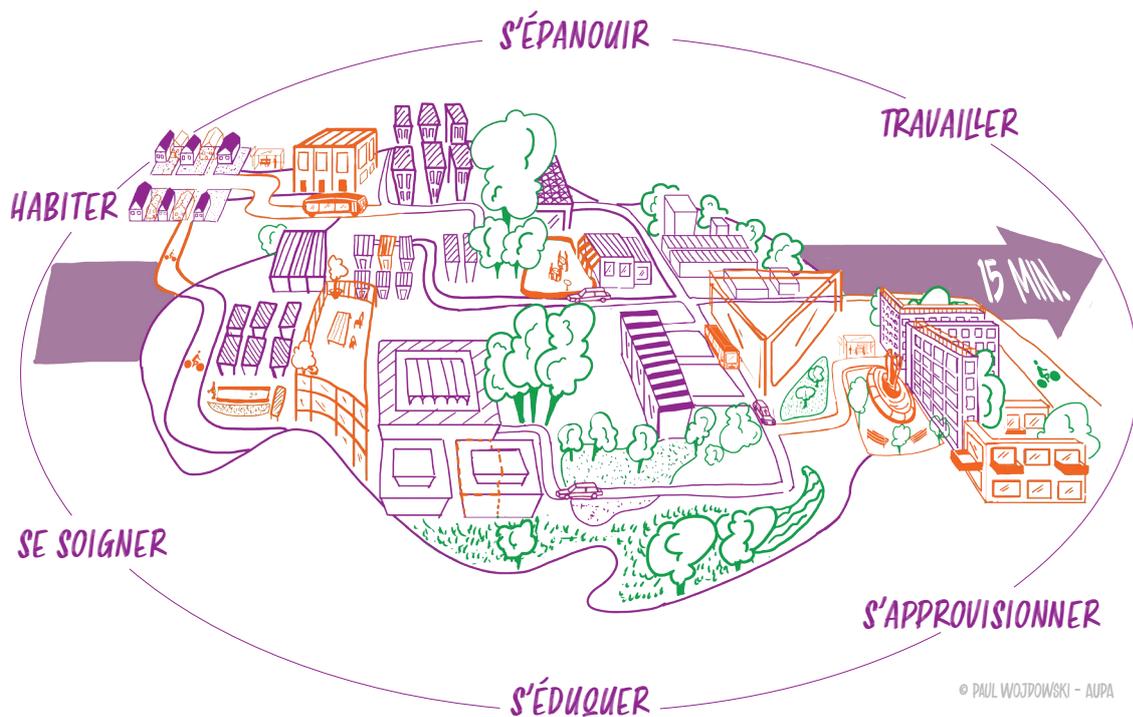
Le programme POPSU (Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines) fait l'objet d'une convention de trois ans entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'État. C'est un programme national auquel toutes les métropoles participent, chacune ayant choisi un thème spécifique et constitué une plateforme scientifique locale. Le programme POPSU a ciblé le sujet des transitions comme sujet commun aux métropoles. La Métropole Aix-Marseille-Provence a choisi l'intensification urbaine comme thématique dans ce cadre.

Il est pluridisciplinaire et repose sur un dialogue entre chercheurs et acteurs. Il associe une équipe de recherche pluridisciplinaire d'une dizaine de chercheurs de l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (urbanisme, paysages, architecture) aux élus et services métropolitains et plus largement à l'ensemble des acteurs, professionnels et experts de la ville pour réfléchir et relever les défis urbains de demain. Il produira des « working papers », des ouvrages, potentiellement des expositions et des conférences.

L'ESSENTIEL	5
PARTIE 1 : ACTES DU SÉMINAIRE D'ORIENTATION	7
PROPOS INTRODUCTIFS	8
QUE RETENIR DES ÉCHANGES ?	15
1. LA FIN DE L'ÉTALEMENT URBAIN IMPLIQUE L'INVENTION D'UN NOUVEAU PARADIGME DE DÉVELOPPEMENT MÉTROPOLITAIN	17
2. LE PROBLÈME POSÉ PAR LE TRIPTYQUE « EMPLOI-MOBILITÉ-LOGEMENT » IMPULSE DE NOUVELLES DYNAMIQUES : DES TERRITOIRES DE PROXIMITÉ, DES VILLES DU ¼ D'HEURE	19
3. LE NERF DE LA GUERRE DEMEURE LE MÊME : MAÎTRISER LE COÛT DE L'INTENSIFICATION ET L'ADAPTATION DE LA FILIÈRE CONSTRUCTION	21
4. GÉRER DES INJONCTIONS CONTRADICTOIRES : CONSIDÉRER LA MULTITUDE RÉGLEMENTAIRE SANS RENONCER À L'EXPLORATION DE GISEMENTS ET À L'EXPÉRIMENTATION.	22
5. DES INCONTOURNABLES : CO-CONSTRUCTION ET PÉDAGOGIE	25
RÉACTION DU GRAND TEMOIN	28
CONCLUSION ET PERSPECTIVES	29
SONT INTERVENUS	30
ÉTAIENT PRÉSENTS	31
PARTIE 2 : NOTE DE PROBLÉMATIQUE DE LA PLATEFORME "INTENSIFICATIONS MÉTROPOLITAINES"	33
1. APPRÉHENSION DU CONTEXTE LOCAL PAR L'ÉQUIPE DE RECHERCHE	34
2. PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE : QUELLE(S) INTENSIFICATION(S) DÉSIRABLE(S) ET SOLIDAIRE(S) DANS UNE MÉTROPOLE PLURIELLE ?	36
3. AXES DE RECHERCHE	38
4. LIVRABLES	42
5. PARTIES PRENANTES À LA PLATEFORME	42



AMÉNAGER & INTENSIFIER  
LES ESPACES URBANISÉS  
POUR INVENTER DES  
VIES-VILLES DU  
QUART D'HEURE



## INSTALLER LA PLATEFORME DE RECHERCHE POPSU INTENSIFICATIONS MÉTROPOLITAINES

- Le séminaire du 19 octobre 2023 a réuni une centaine de participants (élus, techniciens, enseignants-chercheurs, professionnels ...) pour installer la plateforme scientifique du programme POPSU Transitions qu'Aix-Marseille-Provence a choisi de consacrer localement aux enjeux d'intensifications métropolitaines.
- Ce programme national POPSU Transitions propose comme ligne directrice aux 22 métropoles signataires d'analyser les processus empruntés par les systèmes d'action locale pour faire face aux enjeux de transition et de cohésion territoriale.
- La plateforme POPSU « Intensifications métropolitaines » sera une plateforme locale de recherche-action composée d'une dizaine d'enseignants-chercheurs issus de l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT), lieu inédit de regroupement en France de formations en matière d'architecture, urbanisme et paysages récemment inauguré à Marseille. Ces travaux, dont la portée est essentielle à la fabrique de la ville de demain, seront menés à l'échelle du territoire métropolitain d'Aix-Marseille-Provence en étroite collaboration avec les techniciens de la Métropole, des deux agences d'urbanisme et d'Image de Ville.

## POSER COLLECTIVEMENT LA RÉFLEXION PAR UN PARTAGE DES PRINCIPAUX ENJEUX

A l'occasion de ce séminaire inaugural de la recherche-action, les grands témoins et participants, dans leur diversité d'expériences et de points de vue, ont échangé dans le cadre de trois tables-rondes qui ont révélé plusieurs préoccupations et enjeux faisant consensus :

- Acter la fin du modèle d'étalement urbain à l'œuvre sur le territoire depuis les années 70 et l'enjeu de se saisir des leviers offerts par l'intensification pour répondre aux objectifs de développement, d'attractivité d'environnement et de qualité de vie de la métropole.
- La nécessité de déceler et exploiter l'ensemble des gisements de l'intensification tant par la construction/reconstruction du tissu urbain existant (zones commerciales, bâti dégradé ou vacant, bâti ou terrains sous-occupés, friches et délaissés, surélévation des toits, etc...) que par l'aménagement et l'intensification des usages (urbanisme de transformation, bureaux y compris administration publique, équipements et espaces publics,...).
- L'enjeu capital de faire évoluer le modèle économique de la filière construction dont la capacité à produire des logements abordables et à faire muter les Zones d'Activités Économiques est encore plus mis-à-mal

dans un contexte de crise conjoncturelle inédit. Pour cela, changer de focale, renouveler les pratiques : déployer une action moins à l'échelle de la parcelle qu'à l'échelle de l'îlot et revisiter les modalités du partenariat public-privé.

- Résoudre l'équation emploi-mobilité-logement en tenant compte des évolutions socio-démographiques (accueil de nouveaux actifs liés aux projets économiques à l'ouest de la métropole, vieillissement de la population, décohabitation ...), des changements de modes de vie (télétravail, retour de la proximité, modes doux, demande de nature en ville...) et des singularités territoriales.
- Aménager et intensifier les espaces urbanisés pour inventer des vies-villes du quart d'heure, qui concentrent les principales fonctions urbaines (habiter, travailler, étudier, se déplacer, se divertir ...) dans un périmètre de 15 min pour concilier développement y compris économique et durabilité (sobriété foncière et énergétique, lutte contre l'îlot de chaleur, nature en ville...). Cela implique de reconstruire la ville sur la ville avec des coûts, des temporalités et une technicité souvent bien supérieures à de la construction neuve sur de l'espace disponible.
- Faire preuve d'esprit buissonnier en dépassant le contexte normatif et les injonctions réglementaires de prime abord paradoxales (Zéro artificialisation nette et création de logements, nature en ville et densification des espaces urbains, etc.) pour ouvrir les imaginaires porteurs d'expérimentation (appels à innovation, démonstrateurs laboratoires, etc.) qui feront la preuve par l'exemple.
- Assurer la pédagogie sur les sujets de densité et d'intensification afin de dépasser les représentations négatives communément véhiculées dans l'imaginaire collectif (barre d'immeuble, bruit, pollution ...).
- Sortir de la simple concertation et déployer la capacité de l'ensemble des parties prenantes (élus et habitants, acteurs publics et privés) à co-construire la ville de demain (attentes, connaissances, enjeux et bénéfices partagés). Plusieurs méthodes ont été à cette occasion évoquées (chartes de la construction, serious games, balades urbaines, ateliers ...) pour remettre la qualité de vie au cœur de l'approche urbaine (qualité du logement mais au-delà désirabilité, bien-être et qualité du cadre de vie).

La note d'orientation détaillée que se fixe la plateforme scientifique Intensifications métropolitaines figure en deuxième partie de ce document. Elle explicite la problématique retenue, les axes de recherche, la composition de l'équipe et ses modalités de travail à venir.



REACTION DU GRAND TEMOIN  
François LÉCLERCQ

REACTION DU GRAND TEMOIN  
François LÉCLERCQ



# ACTES DU SEMINAIRE D'ORIENTATION



**PARTIE 1**

# PROPOS INTRODUCTIF

## LAURE-AGNÈS CARADEC

Conseillère métropolitaine déléguée à la planification et à l'urbanisme, Présidente de l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise, Présidente d'Euroméditerranée.

Proposant de jeter un bref coup d'œil rétrospectif sur la démarche intensification portée par la Métropole, Laure-Agnès Caradec rappelle le dialogue très positif qui s'est enclenché sur ce sujet, lors du Conseil National de la Refondation, le 15 mai 2023, à la Préfecture des Bouches-du-Rhône.

Cette amorce est intervenue dans un climat pourtant difficile pour les élus. En sus du cahier des charges qui leur incombe et qui prévoit la production de la ville dans toutes ses composantes (logements, bureaux, espaces publics, équipements), s'ajoute le cadre contraignant du zéro artificialisation nette (ZAN), de la loi Climat et Résilience, des plans de prévention des risques (PPR) et de manière générale, de l'ensemble des documents réglementaires.

Toutefois, Laure-Agnès Caradec rappelle qu'une partie de ces injonctions ont d'ores et déjà été prises en compte dans les documents de planification du territoire, avant même leur entrée en vigueur.

Le 1er PLUI<sup>1</sup> mis en place sur le territoire métropolitain en 2019 intégrait déjà les enjeux du ZAN puisqu'il posait pour cadre d'action de contenir la ville dans les espaces déjà urbanisés de manière à assurer la préservation des espaces naturels.

Aussi, avant même la promulgation de la loi Climat et Résilience, la Métropole travaillait-elle sur l'un des principes majeurs de cette loi : intégrer la nature en ville.

Enfin, il apparaît indéniable que les espaces urbanisables sont largement réduits : autrement dit, il n'y a pas d'alternative à « créer la ville sur la ville ».

Euroméditerranée s'inscrit complètement dans cette lignée : produire la ville méditerranéenne durable, innovante. Le statut d'Opération d'Intérêt National encourage un droit à l'expérimentation auquel s'associent les majors (Eiffage, Bouygues, etc.) Le poids des acteurs impliqués permet de concevoir des opérations à l'échelle du macro-lot. Ils mettent à contribution leur laboratoire de recherche et de développement. Cette capacité d'innovation nourrit la modélisation d'opérations urbaines reproductibles et la création de normes adaptées (en matière de dépollution, en matière de formes d'habiter, en matière de gestion de stationnement, etc.).

« Intensification » plutôt que « densification » préfère Laure-Agnès Caradec. L'intensification intègre la pluralité des champs d'action : production urbaine et diversification en matière d'usages des espaces – et notamment des espaces publics.

L'évènement Rooftop days marseillais #2 illustre parfaitement cette dynamique : se saisir du potentiel offert par cette 5ème façade pour générer un usage partagé, que ce soit pour des raisons énergétiques ou conviviales (bars, restaurants, etc.) Le panorama ouvert sur le grand paysage dans lequel nous nous trouvons offre un atout évident à ce type d'initiatives.

Au-delà des enjeux de préservation, l'écran spectaculaire dans lequel est niché le territoire métropolitain – la mer et ses îles, le Parc national des Calanques, etc. – présente un levier pour servir l'attractivité du territoire et de la 2ème ville de France.

La Métropole active également son développement en s'appuyant sur ses équipements, en particulier ceux dédiés à la formation :

- L'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT) a été inauguré le 12 octobre 2023 près de la Gare St Charles : c'est tout un quartier du centre-ville de Marseille qui va être transformé par ce campus universitaire. Des partenariats sont établis avec chacune des écoles constitutives<sup>2</sup> de ce nouvel institut. La Métropole souhaite en effet associer les étudiants aux grandes questions contemporaines. Les élus sont à l'écoute des visions – parfois décoiffantes, surtout inspirantes – imaginées par les étudiants qui s'affranchissent intellectuellement des normes et des bilans économiques.
- Suivra également, en septembre 2024, l'ouverture de la Cité scolaire internationale "Jacques Chirac" à Arcenc.

Laure-Agnès Caradec conclut en évoquant son adhésion à la dynamique du programme POPSU : « le fait de lancer ce POPSU entre la Métropole et l'IMVT sur une durée de trois ans – et donc de faire travailler des chercheurs, des élus, des acteurs et des citoyens – est la meilleure façon de faire, à la fois de la pédagogie sur la ville, et de mener des réflexions qui permettent de pousser un peu les curseurs ».

<sup>1</sup> Laure-Agnès Caradec est notamment en charge du 1er PLUI de Marseille Provence.

<sup>2</sup> Ecole nationale d'architecture de Marseille (ENSAM), Ecole supérieure nationale du paysage (ENSP), Institut d'urbanisme et d'aménagement régional (IUAR) d'Aix-Marseille Université.

## DOMNIN RAUSCHER

Directeur Général des Services de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

L'administration publique que constitue la Métropole se trouve confrontée quotidiennement à une somme d'injonctions contradictoires : s'affranchir de tout pour imaginer la ville rêvée, tout en gravissant une montagne normative.

Le débat que nous avons aujourd'hui s'appuie sur les fondements repris et consolidés par la loi 3DS et la stratégie métropolitaine qui en a découlé, soit une véritable révolution organisationnelle et structurelle de la Métropole, générant des réflexions de fond sur le projet métropolitain. A cette occasion, les élus ont exprimé leur souhait que la Métropole s'engage en matière de transitions (climatique, urbaine, agricole, industrielle, numérique, etc.)

Les élus métropolitains font le pari que l'intensification peut répondre en partie à la quadrature du cercle à laquelle nous sommes confrontés : concilier développement et adaptation aux transitions contemporaines. Car, si la tendance est au rejet de l'acte de construire, le développement des métropoles demeure nécessaire. Dominin Rauscher rappelle : « un territoire qui ne se développe pas est un territoire qui se meurt ».

L'intensification ouvre en effet la possibilité d'un glissement entre développement et développement durable.

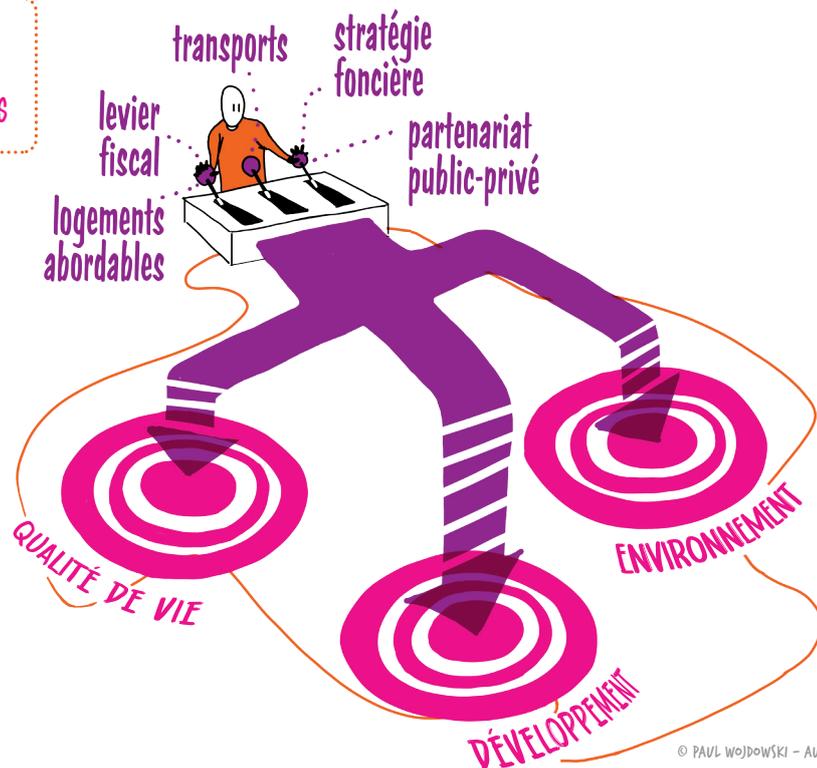
Dans cette dynamique, les résistances locales rencontrées – débats politiques et luttes sociales sur certains projets – posent les points de vigilance à débattre et sont garantes de la tenue du débat.

Le programme POPSU offre l'opportunité d'une prise de recul : dépasser le tempo du quotidien qui perturbe l'action publique pour réfléchir sur le long terme.

La plateforme de recherche devra avant tout éclairer les décisions fondamentales des élus métropolitains, à l'appui de débats d'experts. Ce dire scientifique est d'autant plus riche et nécessaire que son cadre de pensée s'affranchit de l'urgence de la prise de décision et du poids du corpus réglementaire car les interrogations des élus sont grandes ; Quel est l'avenir de la construction ? Quel est le logement de demain et même d'après-demain ? ...

Et pour se faire, Dominin Rauscher l'assure : la démarche Intensifications mobilise l'ensemble de l'administration métropolitaine, de manière à être agissante à chacune des échelles et des composantes des projets (mobilité, aménagement, urbanisme, prospective, etc.).

SE SAISIR DES LEVIERS  
OFFERTS PAR L'INTENSIFICATION  
POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS



© PAUL WOJCIKOWSKI - AUPA

## NICOLAS MAÏSETTI

Directeur du programme POPSU  
Transitions, GIP Europe des Projets  
Architecturaux et Urbains.

Depuis la vingtaine d'années qu'existent les programmes POPSU, les territoires marseillais et métropolitains participent à l'évolution qu'ont connu ces dispositifs. Une rapide rétrospective révèle la continuité dans laquelle s'inscrivent chacune des recherches menées ;

La première édition du programme POPSU (POPSU 1) – qui s'intéressait aux grandes opérations d'aménagement urbain – a d'abord accompagné un projet de recherche sur Euroméditerranée en tant qu'accélérateur de métropole, sous la direction scientifique de Brigitte Bertoncello et Jérôme Dubois. Puis, le programme POPSU 2 a permis de poser un nouveau cadre de réflexion sur « la quête du centre » selon les prismes de fragilité urbaine, de durabilité et d'économie de la connaissance, également sous la direction scientifique de Jérôme Dubois.

En 2018, le programme devient « POPSU Métropole », soit deux ans après la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence. La thématique nationale - « la métropole et les autres » - est déclinée localement sur le "paysage comme ressource" ; paysage entendu comme politique publique métropolitaine d'une part et d'autre part comme outil transactionnel de la coopération interterritoriale. L'ouvrage issu de cette recherche « Métropole Paysage », conduit sous la direction de Sylvie Salles est devenu l'un des best-sellers des cahiers POPSU (édition Autrement)<sup>4</sup>.

Chacune de ces plateformes scientifiques poursuit la trajectoire des politiques métropolitaines et des politiques de métropolisation depuis les grands projets d'aménagement, en passant par les grands enjeux de centralité, et la réappropriation des paysages non comme décor mais bien comme objet et instrument de solidarité interterritoriale. La force de ces programmes de recherche-action est bien d'inscrire leur réflexion dans la durée, dans le but de capitaliser les résultats, et d'adapter constamment les questions soulevées aux mutations rapides que connaissent les métropoles. Cette capitalisation de la connaissance n'a de sens que dans la contribution qu'elle propose à l'action des décideurs politiques.

Aujourd'hui, le dispositif POPSU ouvre un nouveau programme dédié aux transitions. La nouvelle orientation donnée à ce programme vise à s'intéresser aux grandes transitions selon une approche globale, systémique, holistique, considérant que les dérèglements climatiques portent sur l'ensemble des systèmes territoriaux, sur les grands territoires urbains.

Chacune des 22 plateformes scientifiques qui composent le programme POPSU Transitions étudie ce qu'implique la bifurcation écologique : en termes de territorialisation, de planification écologique, et plus largement d'atterrissage dans les territoires.

La ligne directrice de ce programme est d'interroger – à l'aune des effets sociétaux induits par les dérèglements climatiques – les transformations que connaissent aujourd'hui les politiques urbaines et territoriales, dans toutes leurs composantes : aménagement, économie, social, logement et habitat, préservation de la biodiversité. Pour cela, le "POPSU transitions" appelle à un dialogue résolument pluridisciplinaire entre les sciences sociales, de l'urbain, et de l'environnement/nature. Il encourage le débat scientifique et technique entre géographes, sociologues, spécialiste de l'aménagement et de l'urbanisme, écologues, climatologues, hydrologues, etc.

La démarche de ces programmes est d'allier monographies, études de cas, et comparatisme ; Des passerelles sont établies avec le programme POPSU Métropoles notamment sur l'interterritorialité qu'il couvre : les questions de relations d'interdépendance et de solidarité entre la métropole et les territoires voisins sont résolument au cœur des enjeux de transition.

<sup>4</sup> Le second ouvrage "La fabrique quotidienne des territoires métropolitains Aix-Marseille-Provence à l'épreuve de ses paysages", sous la direction de Sylvie Salles a été publié en janvier 2024. Un troisième ouvrage est également prévu : « L'étang de Berre comme territoire-laboratoire pour la Métropole Aix-Marseille-Provence ».

## MARIE-CHRISTINE JAILLET

Responsable scientifique nationale du programme POPSU Transitions

La plateforme POPSU se décline aujourd'hui en deux programmes : le programme "POPSU Transitions" et le programme "POPSU Territoires". Schématiquement, si POPSU transitions couvre plutôt les enjeux posés sur les grandes villes, POPSU territoires se concentre davantage sur les petites villes. Toutefois, Marie-Christine Jaillat précise qu'une même question fait office de dénominateur commun aux deux programmes : « quel développement possible pour les collectivités territoriales dans le contexte actuel d'urgence climatique et de sobriété ? » Il s'agit également pour chacun des programmes d'activer une même dynamique coopérative entre acteurs, chercheurs, élus, professionnels et représentants de la société civile.

Le lancement de cette plateforme scientifique intervient dans des contextes – local et national – nouveaux.

Localement, elle s'enclenche au moment de l'inauguration de l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT)<sup>5</sup>, c'est-à-dire de la constitution locale d'un pôle pluridisciplinaire et d'un partenariat entre l'Institut et la Métropole Aix-Marseille-Provence qui dépasse le cadre du programme POPSU Transitions.

A l'échelle nationale, l'accentuation et l'aggravation des effets du réchauffement climatique conduisent à une prise de conscience évidente de la finitude des ressources à l'échelle planétaire, et à la nécessaire remise en question de nos modes de développement et de nos référentiels.

Dans cet esprit, le programme POPSU Transitions énonce le fil conducteur qu'il dessine de la manière suivante : « Arpenter les sentiers des transitions au service de la cohésion des territoires ». Autrement dit, analyser les processus empruntés par les systèmes d'action locale pour faire face à ses enjeux d'une part, et d'autre part placer au cœur des réflexions l'enjeu de cohésion territoriale. Il s'agit de porter un regard spécifique sur les dynamiques de complémentarités et de coopération entre les grandes villes et les autres territoires. Et si ces cheminements peuvent être pluriels (effets sociaux, économiques, politiques), Marie-Christine Jaillat précise que c'est bien la transition écologique qui est au cœur des réflexions.

Le "POPSU Transitions" se donne deux objectifs :

- Le premier : interroger ce que recouvre le terme transition pour s'assurer que nous partageons le même langage et qu'il est adapté à la nature des changements attendus.
- Le second : documenter la transition écologique et en apprécier les effets. Le sujet de la documentation implique d'interroger la construction des données, d'élaborer un certain nombre d'indicateurs permettant d'appréhender l'avancée des collectivités et des territoires sur les questions des transitions. Il s'agit d'être en mesure d'éclairer les questions suivantes : Comment les normes et les dispositifs produits sont-ils territorialisés ? Comment atterrissent-ils localement ? Comment la gouvernance de la transition s'organise-t-elle localement ? Comment s'adapte-t-elle aux grands appareils, tels que les Métropoles mais aussi dans le rapport avec l'Etat et aux autres acteurs ? Comment localement le débat sur la transition est-il politisé ? Comment sont prises en compte la différenciation et la diversité des échelles territoriales ? Comment embarque-t-on les citoyens dans ce contexte d'urgence ?

Enfin, au-delà des programmes Transitions et Territoires, la plateforme POPSU se donne également pour ambition d'investir le travail comparatif entre les plateformes scientifiques d'une part, et d'autre part de nourrir le dialogue avec les scènes européennes et internationales mobilisées sur ces questions.

<sup>5</sup> L'inauguration de l'IMVT s'est tenue le 12 octobre 2023.

## VINCENT FOUCHIER

Référent métropolitain POPSU Métropole Intense, Directeur Prospective et Conseil de développement, Métropole Aix-Marseille-Provence.

La démarche de transition d'Aix-Marseille-Provence se lit notamment à travers l'itinéraire que la Métropole engage sur le sujet de l'intensification, appréhendée selon une double entrée, possiblement indépendante ou complémentaire : densifier par le bâti nouveau et intensifier l'usage du bâti existant.

L'intention est de former, pour les 3 ans de la plateforme scientifique, une communauté apprenante composée de chercheurs, d'élus, de techniciens, de citoyens (dont le Conseil de développement), dans le but de mener une réflexion ouverte sur le sujet. En ce sens, le dispositif POPSU transitions représente un levier intéressant pour « décider et agir mieux ».

Chronologiquement, le Conseil de développement de la Métropole a posé l'acte précurseur du chantier par la rédaction de l'avis « Comment densifier nos villes pour les rendre plus agréables à vivre ? ». La formulation de cet avis est révélatrice de l'adhésion du Conseil de développement à l'enjeu de l'intensification. Une question remarquablement bien posée : si l'intensification est indispensable pour limiter les extensions urbaines et ainsi garantir la préservation des espaces naturels, l'avis souligne qu'elle doit être mise en œuvre selon une stratégie « gagnant-gagnant ». Autrement dit, il faut que les habitants et les quartiers concernés par l'intensification « y gagnent quelque chose en contrepartie : des services, des logements qui comporteraient les mêmes avantages que la maison individuelle, etc. Cette réflexion essaime puisqu'elle sera discutée le 15 novembre 2023 à l'occasion des Rencontres nationales des Conseils de développement.

Seconde brique de cette réflexion : un sondage<sup>6</sup> sur les perceptions de la densification urbaine, mené au printemps dernier sur l'ensemble des métropoles du territoire national. Cet échantillon de 6400 réponses a permis de formuler une lecture comparative entre la métropole Aix-Marseille-Provence et les autres métropoles françaises. Une fois encore, le sondage révèle une forte adhésion à l'enjeu présenté par l'intensification : arrêter les extensions urbaines pour préserver les espaces naturels.

Par ailleurs, les résultats du sondage viennent largement nuancer l'idée préconçue selon laquelle la densité serait inéluctablement rejetée. Schématiquement, les jeunes et les personnes plus âgées – pour des raisons différentes – sont plutôt désireuses de densité. Cet élément est d'autant plus intéressant que l'évolution démographique posera bientôt comme impératif de loger de manière massive les personnes plus âgées. Et les attentes exprimées par les personnes âgées sont claires : cette part de la population est encline à habiter une ville dense si elle bénéficie de services, de commerces, de médecins.

Parallèlement, le Conseil National de la Refondation (CNR), qui s'est tenu le 15 mai dernier à Marseille –co-organisé par l'Etat et la Métropole Aix-Marseille-Provence, a permis d'élargir les échanges, en intelligence collective, avec une centaine d'acteurs (élus, services de l'Etat, experts, acteurs publics, parapublics et privés, citoyens) sur les enjeux de l'intensification. Les préconisations formulées ont été remontées au gouvernement.

Chacune de ces étapes, de ces « briques », permet de capitaliser, d'ouvrir toujours davantage la réflexion : les livrables produits sont accessibles à la convenance de chacun.

Parallèlement et en complémentarité de la plateforme scientifique POPSU, sont engagées d'autres initiatives, et en particulier, un travail de R&D avec Villes Vivantes<sup>7</sup> associée avec l'OFCE<sup>8</sup>. Les modélisations permettront de croiser une grande quantité de données dont dispose la Métropole en open source, ou mises à disposition par les agences d'urbanisme et les partenaires du territoire.

Il s'agit d'observer les évolutions possibles des usages du sol en corrélation les impacts de ces évolutions sur la consommation d'énergies, les émissions de gaz à effet de serre, le pouvoir d'achat et le niveau de végétalisation des quartiers. Ces modalisations présentent l'opportunité de nous pousser dans nos retranchements.

Il s'agit d'accéder à un niveau de compréhension fine : à titre d'exemple, croiser le niveau de densité avec le prix au m<sup>2</sup> permettra d'appréhender la variété des situations qui impliquent par répercussion des densités différentes, une variation des prix de sortie, et une accessibilité plus ou moins grande de certains profils de ménages à ce type de construction.

La Métropole dispose également d'un outil permettant le croisement de données : « L'outil à la maille ».

Le traitement permet de croiser jusqu'à trois indicateurs simultanément avec une centaine d'indicateurs disponibles. Cet outil a été élaboré dans le but d'aborder les enjeux selon une approche transversale ;

A titre d'exemple, le croisement des indicateurs relatifs à la densité de population, au niveau de qualité de desserte en transports en commun, et au niveau d'équipements localisés, révèle déjà les principales centralités du territoire. Dans l'attente des travaux de Villes Vivantes et l'OFCE, cet outil peut d'ores et déjà contribuer à produire quelques éléments d'analyse.

La démarche intensification portée par la Métropole s'appuie également sur un partenariat avec l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires établi pour les 3 prochaines années. Cette convention pose le cadre d'un travail approfondi avec chacune des composantes de l'institut : l'école d'architecture (ENSAM), l'école du paysage (ENSP) et l'institut d'urbanisme et d'aménagement régional (IUAR).

Cette dynamique a été inaugurée par un workshop réunissant 140 étudiants en architecture qui se sont emparés du sujet, appliqué au transect entre Marseille, Marignane et Vitrolles. Par ailleurs, les étudiants de l'école du paysage travaillent également sur le territoire de Vitrolles, à l'horizon 2050. Un autre workshop vient également de débiter avec les étudiants en urbanisme sur les secteurs de Bouc-Bel-Air et de Plombières (Marseille).

Enfin, les agences d'urbanisme alimenteront les recherches de la plateforme POPSU par des travaux déclinés en 8 items : les dynamiques immobilières (1), les usages (2), la sociologie et démographie (3), la ville du ¼ d'heure (4), le potentiel de surélévation (5), l'enjeu représenté par la nature (6), les zones d'emploi, d'activités et de commerces (7) et l'articulation entre intensification et espaces publics (8).

Dès 2024, seront initiées des collaborations avec l'IGN, l'INSEE et la Fédération des agences d'urbanisme dans le but de travailler à l'élaboration d'indicateurs de mesure de la densité et de l'intensité partageables à l'échelle nationale.

Enfin, la plateforme scientifique POPSU, dont Vincent Fouchier est le référent technique, se compose d'une dizaine de chercheurs autour de Séverine Bonnin-Oliveira.

Pascal Montecot, 1er Vice-président de la Métropole<sup>9</sup>, en est le référent politique, suivi de l'équipe de la Direction générale déléguée à l'Aménagement Durable et à l'Habitat<sup>10</sup> dirigée par Eric Taverni.

Image de ville est également associée à la plateforme pour la production de captations audiovisuelles ainsi que pour porter une réflexion sur la manière dont le cinéma et notamment le documentaire traduisent le sujet de l'intensité dans notre territoire.

Un site internet dédié permettra de partager la matière collectée et produite dans le cadre de cette recherche.

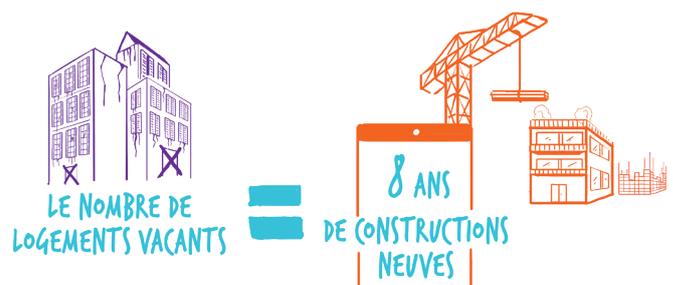
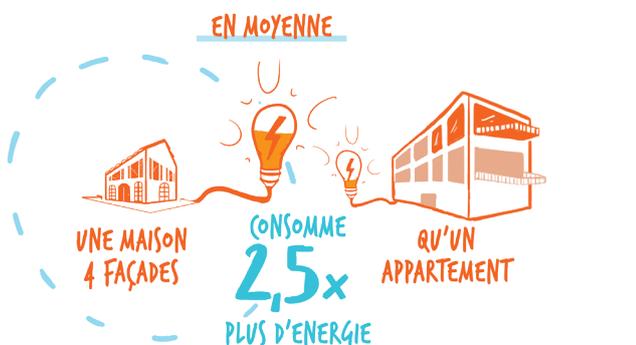
<sup>6</sup> Enquête citoyenne sur la densification urbaine, juin 2023, MonAvisCitoyen.

<sup>7</sup> Cabinet d'études en urbanisme.

<sup>8</sup> Laboratoire d'économétrie de Paris Sciences po.

<sup>9</sup> 1er Vice-président de la Métropole délégué à la Commande Publique, à l'Aménagement, au SCOT, à la Planification (PLUi) et au suivi de la LOI 3DS.

<sup>10</sup> Direction Générale Déléguée à l'Aménagement Durable, à l'Habitat, à l'Inclusion et à la Cohésion sociale.



ILLUSTRATIONS : © PAUL WOJDOWSKI - AUPA

## SÉVERINE BONNIN-OLIVEIRA

Référente scientifique POPSU Métropole Intense, Maître de conférences à l'IUAR, Aix-Marseille Université et chercheuse au LIEU.

Cette plateforme scientifique POPSU sur l'intensification s'inscrit dans la continuité du partenariat entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'IMVT qui réunit trois établissements : l'ENSAM, l'ENSP et l'IUAR. Elle prolonge les questions pédagogiques en plaçant la recherche au cœur du dispositif, impliquant des chercheurs issus des laboratoires des trois écoles. Pluridisciplinaire, cette recherche se donne pour but d'analyser l'intensification comme chemin de transition dans un contexte de remise en question des modèles d'aménagement, des modes de pensée de la fabrique de la ville et de la métropole, conjuguant sobriété et qualité.

La plateforme scientifique formule quatre partis pris préalables à la recherche :

### Premier postulat :

**Observer l'ensemble des tensions qui traversent l'impératif de rupture avec le modèle d'aménagement :** modèles des experts et réticences des citoyens, pluralité des usages des sols (besoins en logement, services, végétalisation, désimperméabilisation, etc.), externalités positives (préservation des espaces naturels, etc.) et négatives (filot de chaleur urbain, etc.).

### Deuxième postulat :

**Appréhender l'intensification dans son sens large, de manière systémique et être vigilant à ne surtout pas la réduire à la densification bâtie :** il s'agit bien d'une notion génératrice de complexité. Il s'agira d'aborder aussi bien la densification par le bâti que l'intensification des usages dans l'optique d'améliorer la qualité de vie et d'habitat pour tous.

### Troisième postulat :

**Considérer les caractéristiques de l'organisation du territoire métropolitain – taille, polycentrisme, diversité de densité – comme une opportunité pour penser des trajectoires d'intensification différenciées et complémentaires.** L'intention est d'envisager des compromis, voire des réparations, entre villes centres et périphéries, grandes villes et petites villes. L'échelle du territoire permettra de penser la manière dont chacune de ces composantes peut contribuer à la réinvention des manières de faire la ville.

### Quatrième postulat :

**Interroger l'intensification au travers du prisme de la fabrique ordinaire de la ville,** c'est-à-dire en se concentrant sur les opérations de plus petite taille. La plateforme scientifique pose l'hypothèse que cette focale serait plus représentative de la diversité des acteurs et des territoires que celle des grands projets urbains. Cette fabrique ordinaire de la ville – moins régulée par la puissance publique que les grands projets urbains – est davantage exposée à un urbanisme « au coup par coup », au détriment de la complémentarité des composantes de l'intensification ; ce même urbanisme « au coup par coup » qui suscite souvent le rejet de la part des habitants.

Ces postulats ont nourri la problématique posée comme ligne directrice de la recherche : **quelle(s) intensification(s) désirable(s) et solidaire(s) pour le territoire d'Aix-Marseille-Provence, métropole plurielle (et polycentrique) ?**

La recherche se déclinera en quatre axes :

- Axe 1** Trajectoires et attendus de l'intensification : définition et objectivation des processus d'intensification sur le territoire.
- Axe 2** Potentialités, marges de manœuvre, arbitrages : les « gisements » de l'intensification.
- Axe 3** Des blocages à la désirabilité de l'intensification.
- Axe 4** Vers de nouvelles démarches et de nouveaux processus d'intensification.

# QUE RETENIR DES ÉCHANGES ?

Les trois tables rondes de ce séminaire de lancement ont été animées par des binômes de chercheurs qui composent la plateforme du programme POPSU « Intensifications métropolitaines ». En filigrane des échanges, l'équipe a tenté de poser les intentions de la plateforme, de recenser des sujets interagissant avec celui de l'intensification urbaine et d'ouvrir le dialogue avec l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville. Les agences d'urbanisme (AGAM et AUPA), partenaires du programme, ont esquissé en parallèle une mise en perspective du sujet par quelques éléments chiffrés qui seront précisés et actualisés par les travaux de recherche-action in itinere.

En amont des échanges dont les grands messages sont synthétiquement restitués par ces actes, l'équipe de chercheurs de la plateforme POPSU a posé l'intention première de ce séminaire de lancement : « *Elaborer une base commune pour les trois années à venir du POPSU, c'est-à-dire travailler sur une définition partagée de ce qu'est l'intensification [de manière] à dissiper les malentendus et les craintes, en particulier le fameux construire plus.* »

La nécessité du dialogue avec l'ensemble des acteurs du territoire est posée comme fondamentale : « *Il est important de prendre ce temps d'interpellation, d'échange, de la discussion [...] croiser les regards et créer cet espace de discussion pour une question d'apparence simple : l'intensification, de quoi parle-t-on à l'échelle de la métropole Aix-Marseille-Provence ?* » (Suzanne Otto et Etienne Ballan)

Un atterrissage indispensable tant pour dresser un diagnostic – en partie esquissé par les éclairages chiffrés des agences d'urbanisme – que pour dégager des méthodologies d'investigation et des marges d'action renouvelées : « *En prenant l'intensification comme un outil des transitions et en l'appliquant au territoire de la métropole, quels objets doivent porter ce travail d'intensification ? où est-ce qu'il est judicieux d'intensifier ?* »

Et au-delà d'une approche empirique, voire pragmatique, a été soulevée l'interrogation suivante : « *quel(s) changement(s) de regards, de méthode dans les politiques publiques et les interventions des acteurs ?* » (Nicolas Persyn et Gianluca Cadoni)

## CONTEXTUALISATION

**Densité moyenne : 600 habitants / km<sup>2</sup>**  
*14<sup>ème</sup> métropole de France la plus dense*

**Densité sur surface urbanisée : ~2 000 habitants / km<sup>2</sup>**  
*Densité plus faible comparativement à Paris (~10 000 hab./km<sup>2</sup>) et Nice (~4 000 hab./km<sup>2</sup>).*

**Consommation foncière : 450 ha /an**, dont 57% sur des espaces agricoles et 41 % sur des espaces naturels. Une tendance qui va au ralentissement...

... mais dont **l'efficacité foncière reste relative : une construction consommée en moyenne 140 m<sup>2</sup>** (entre 2009 et 2013) dans la métropole Aix-Marseille-Provence, comparativement à Bordeaux (84m<sup>2</sup>) ou Lyon (41m<sup>2</sup>).

## LES POTENTIELS D'INTENSIFICATION

Construire dans les tissus déjà urbanisés :

**les dents creuses: 80 % des logements autorisés ont été construits dans les tissus urbanisés, mais seulement 17% dans les parties denses (> 9000 hab./km<sup>2</sup>)**

**Réduire la vacance : 700 immeubles vides à + de 70%** depuis au moins 2 ans

**Recyclage des friches : 230 friches avérées ou potentielles** dans les 9 villes moyennes de la métropole Aix-Marseille-Provence.

**« LA VILLE SE FAIT AUJOURD'HUI SUR LE TISSU DÉJÀ URBANISÉ MAIS ESSENTIELLEMENT SUR LES TISSUS LÂCHES ET NON DESSERVIS PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN »** Nathalie Bruant, AGAM

L'équipe des chercheurs ne manque pas de relever le consensus qui se dégage quant aux sujets épineux que pointe l'intensification : « *Demande sociale et nationale en matière de protection des espaces de nature, redescende des débats nationaux, évolutions législatives, élus locaux face à leurs électeurs, etc., on voit bien que la direction est donnée : le mode de pensée s'impose* » et d'ajouter immédiatement « *[en revanche,] en terme de modèle, on a un débat à avoir, et c'est l'objet du programme POPSU.* »

Ce séminaire de lancement amorce simultanément le travail de recherche et ouvre un espace de débat dont la formule de l'incipit est donnée par l'équipe des chercheurs en ces termes : « *La direction est tracée : allons-y ensemble. Oui, mais comment ? Si tout cela est si évident, pourquoi est-ce que ça prend autant de temps ?* » (Jérôme Dubois).

Cette « *question du temps, des temporalités, le phasage de l'intensification qualitative et de la construction quantitative, du temps dans les échelles de la nuit et du jour sur l'occupation des bâtiments* » a été également pointé par l'équipe des chercheurs : « *est-ce qu'il n'y aurait pas là un processus pas si bien intégré, [un hiatus à ce niveau] dans la production urbaine ?* »

Au stade du séminaire de lancement, l'équipe des chercheurs invite déjà les différents acteurs autour de la table à partager « *les processus déjà identifiés pour dépasser les obstacles, les pistes de solutions, éclairages et expériences respectives* » à mettre en partage auprès la communauté apprenante en train de se constituer sur les enjeux et mise en œuvre des intensifications métropolitaines. (Hélène Reigner)

## OU INTENSIFIER ? VERS UN MODÈLE DE LA VILLE DU 1/4 HEURE ? VERS LA DÉMOBILITÉ ?

Pour concilier densification, intensification et îlots de chaleur, y-a-t-il des endroits où il ne faut surtout pas intensifier ?

### MODE DE DÉPLACEMENTS SELON LA SITUATION DES MÉNAGES

Nombre moyen de voitures / ménage



### Part des transports collectifs



- La décarbonation est plus facile en milieu déjà dense.-

**« L'ENQUÊTE MÉNAGES DÉPLACEMENTS DE 2019 SUR LE TERRITOIRE AIX-MARSEILLE-PROVENCE FAIT APPARAÎTRE QUE, COMPARATIVEMENT À 2009, LA MOBILITÉ TEND À DIMINUER, LES GENS SE DÉPLACENT MOINS »** Ludovic Verre, AUPA

## 1. LA FIN DE L'ÉTALEMENT URBAIN IMPLIQUE L'INVENTION D'UN NOUVEAU PARADIGME DE DÉVELOPPEMENT MÉTROPOLITAIN

Le glas de l'étalement urbain a sonné avant même la loi Climat et Résilience et les objectifs fixés par le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la parole des élus semble unanime.

**Frédéric Vigouroux, Délégué aux interfaces ferroviaires et SNCF de la Métropole Aix-Marseille-Provence**, est aussi **Maire de Miramas**, soit l'une des villes les plus denses du territoire régional avec 1100 habitants / km<sup>2</sup>. Il précise d'entrée de jeu : « L'étalement urbain est fini pour des raisons financières » ;

**Didier Khelfa, Vice-président délégué aux finances de la Métropole Aix-Marseille-Provence**, est également **Maire de Saint-Chamas**, une petite ville de moins de 9000 habitants et de 2700 hectares. Il énonce de manière plus imagée la même chose : tous rêvent de la maison individuelle avec piscine et des services urbains (transports et commerces) à proximité. Et c'est justement ce modèle urbain qui n'est plus possible. L'étalement urbain, pour le coût qu'il induit – est un modèle désormais obsolète.

Cette prise de parole pose deux jalons à la discussion collective : la fin de l'étalement urbain ne fait pas débat pour les élus ; l'enjeu est davantage de cerner ce qui peut renouveler le dynamisme des territoires.

Les propos introductifs de **Laure-Agnès Caradec, Conseillère métropolitaine déléguée à la planification et à l'urbanisme**, et **Domnin Rauscher, Directeur général des services de la Métropole Aix-Marseille-Provence**, installent clairement l'enjeu sur le plan macro-économique ; Le hiatus est de taille car le paradigme-même de développement sur lequel est fondé le dynamisme des métropoles constitue l'une des causes majeures de la consommation foncière y compris d'espaces naturels et agricoles. Pourtant, l'attractivité et

le développement du territoire métropolitain, adossé à un développement urbain (sou)tenable, n'est pas optionnel.

**Domnin Rauscher** opte pour un sens de la formule sans détour : « un territoire qui ne se développe pas est un territoire qui se meurt ». Ce qui conduit à poser la question : comment produire le développement nécessaire dans toutes ses composantes – logements, développement des entreprises et des emplois, services et équipements publics – dans l'enveloppe spatiale permise par le ZAN ?

Comme exposé dans les propos introductifs à ce séminaire d'orientation, les élus métropolitains font le pari que cette quadrature du cercle pourrait être atteinte par des intensifications urbaines différenciées.

**Claude Bertolino, Directrice générale de l'Etablissement Public Foncier PACA** témoigne également de la difficulté à faire muter les pratiques en matière de développement urbain ; Certaines tendances traversent aujourd'hui, le « modèle faubourg », c'est-à-dire intégrant la mixité fonctionnelle (économie productive et logement) : la dynamique de marché (logique de rentabilité) favorise la production de logements à la production d'espaces dédiés à l'économie productive. Or, le soutien à l'économie productive est nécessaire et doit être défendu, insiste **Claude Bertolino**.

Une politique d'anticipation du foncier s'impose pour répondre aux différents besoins de développement. Au-delà de cette anticipation, l'intensification nécessite des contreparties : et notamment d'identifier et de sanctuariser du foncier à bas coût, voire gratuit, pour les associations, start-ups, etc., pour qui cette ressource foncière peut être opportune, quand bien même elle serait temporaire.

# ADAPTER LE PROJET DE TERRITOIRE AUX TRANSITIONS

TENIR COMPTE...



...DE LA SINGULARITÉ DU PAYSAGE



...DES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES



...DE L'AUGMENTATION DU COUT DE L'ENERGIE & DU FONCIER



...DE L'ESPACE URBAIN EXISTANT

...ET DÉVELOPPER UNE OFFRE URBAINE RENFORCÉE...

PROXIMITÉ QUALITÉ DE VIE

...POUR RÉSOUDRE L'ÉQUATION

EMPLOI  
+  
LOGEMENT  
MOBILITÉ

## 2. LE PROBLÈME POSÉ PAR LE TRIPTYQUE « EMPLOI-MOBILITÉ-LOGEMENT » IMPULSE DE NOUVELLES DYNAMIQUES : DES TERRITOIRES DE PROXIMITÉ, DES VILLES DU ¼ D'HEURE

Le mode de vie périurbain généré par l'étalement urbain a dessiné des bassins de vie étendus : habitants et travailleurs du territoire parcourent de longues distances pour conjuguer le double impératif logement / emploi. Autrement dit, la mobilité n'est pas uniquement un trait d'union entre deux entités de la vie quotidienne, elle représente l'une des pierres angulaires d'un système territorial fondé sur l'intensification urbaine. Se pose aux élus locaux la question : comment concevoir des « territoires de proximité », inspirés de la « ville du ¼ d'heure » ?

**Thierry Moallic, Directeur de l'ADIL 13 et Président d'Acteurs Immo**, témoigne du fait que cette approche est déjà présente dans l'esprit des ménages : « Là où les maisons individuelles se sont développées, c'était dans le périurbain, éloigné des lieux de consommation, de travail. Avec une crise énergétique, le sujet du transport devient éminemment important. [...] Certains établissements bancaires commencent à introduire ces coûts dans les taux d'efforts, voire même le reste à vivre. La question de l'accessibilité des quartiers va devenir un critère important pour les acquéreurs ».

Aujourd'hui, un projet immobilier couvre l'achat immobilier en tant que tel, mais aussi ce qu'il induit en termes d'énergie, de transport et de cadre de vie. Les habitants ne se projettent plus seulement dans un type d'habitat, mais dans un espace de vie entendu plus largement, dans un quartier, une « ville du ¼ d'heure ».

L'intensification se fonde sur une diversification des fonctions, explique **Brigitte Bertoncetto, Vice-présidente déléguée à l'Aménagement du Conseil de développement de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ainsi que Professeure émérite d'Aix-Marseille Université**. C'est-à-dire qu'il s'agit d'un renforcement de l'offre urbaine : logements, équipements, services, etc. A cette diversification des fonctions est intégré le principe de proximité, se concrétisant par un renforcement de l'offre de transport, des modes doux de déplacement, une moindre dépendance à la voiture, des espaces publics repensés, etc.

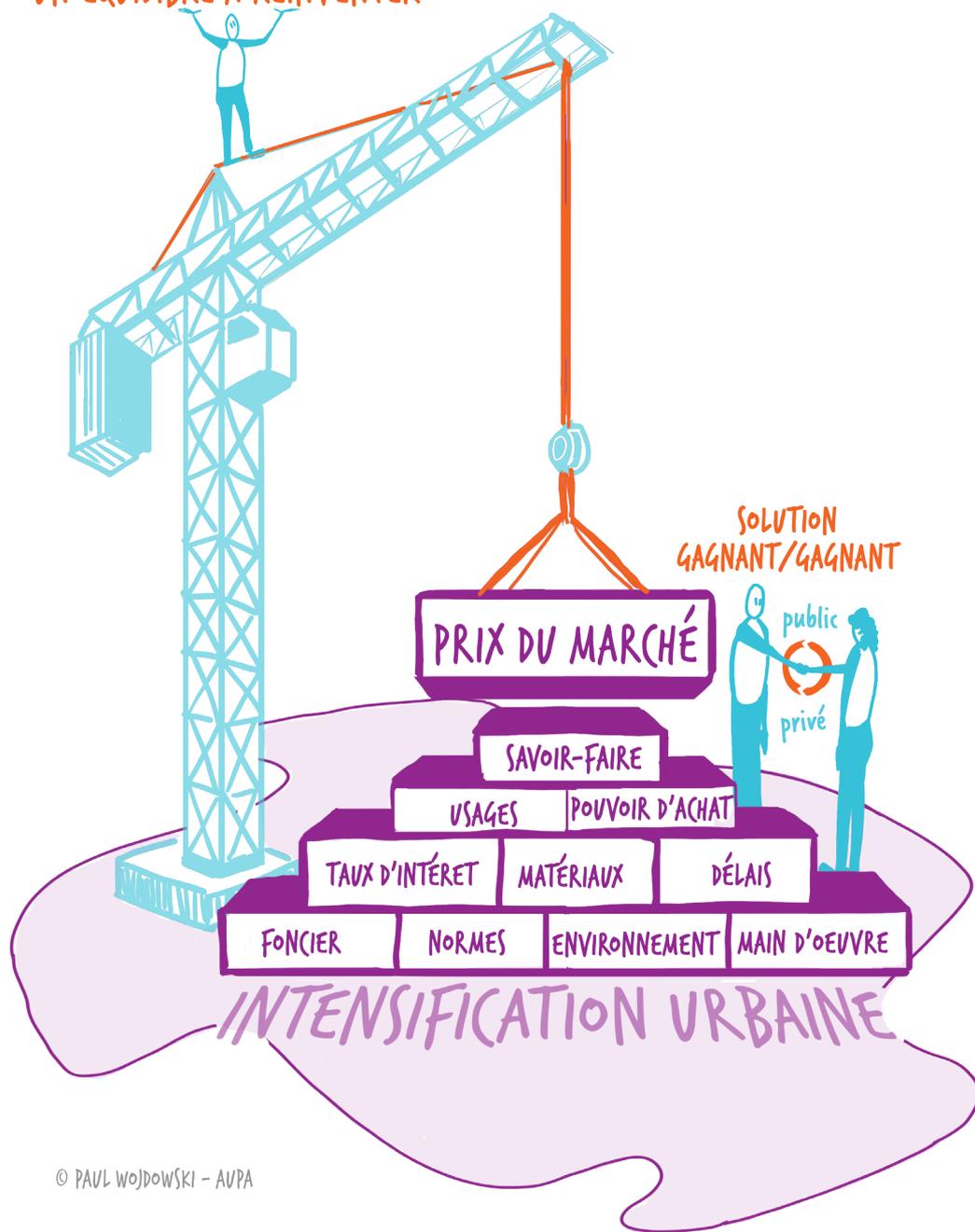
La prospective démographique est également à insérer dans la matrice de l'intensification et en particulier celle du vieillissement de la population, pointe **Marie-Christine Jaillet, Responsable scientifique nationale du programme « POPSU Transitions »**. La ville du ¼ d'heure est une ville qui accorde davantage de place aux modes de déplacements doux, une ville « cyclable », « marchable », dynamique en somme.

**Frédéric Vigouroux**, expose les termes du problème qui se pose : « La zone de Fos doit accueillir 10 000 employés supplémentaires, il faudra donc les loger. La mobilité est un enjeu : il y a certes beaucoup de terrains, de friches, mais ils sont éloignés des zones d'habitation actuelles. » Poursuivant cette idée, **Alexandre Fassi, Secrétaire général de MARSEA (anciennement Cap au Nord Entreprendre)**, ajoute : « on peut être voisin, si on est à côté d'un bassin d'emploi qui pollue énormément, on n'a pas forcément envie d'y habiter. [...] La question de l'accessibilité est essentielle, mais de manière fine. Se dire qu'il manque des transports en commun sur Marseille Nord n'est pas satisfaisant. Il faut que nous puissions répondre à la question : quelles sont les solutions complémentaires que nous pouvons imaginer ensemble pour permettre de mieux se déplacer ? Il est essentiel de connecter emploi-logement-mobilité. »

Au-delà de son acception géographique, la "proximité" humaine, celle des acteurs, est à prendre en compte ; **Alexandre Fassi** insiste sur la nécessité de générer de la proximité entre les acteurs d'un territoire : « Quelles sont les options offertes aux jeunes ? Comment casser les représentations ? Créer du lien avec les entreprises ? On a tous besoin de transports en commun et d'emploi. [...] Il faut agir sur les représentations qu'on a les uns des autres pour créer les conditions de rencontre : quels sont les intérêts que l'on partage ? [...] Comment habituer les gens à proposer des solutions complémentaires à l'existant ? ». Pour **Alexandre Fassi**, il est clair que la feuille de route dépasse les considérations en matière d'infrastructures ou d'aménagement du territoire.

# ÉCONOMIE DE LA CONSTRUCTION

UN ÉQUILIBRE À RÉINVENTER



© PAUL WOJDOŃSKI - AUPA

### 3. LE NERF DE LA GUERRE DEMEURE LE MÊME : MAÎTRISER LE COÛT DE L'INTENSIFICATION ET L'ADAPTATION DE LA FILIÈRE CONSTRUCTION

L'étalement urbain, représenté par la maison individuelle-avec-jardin-et-piscine est en grande partie la résultante d'un demi-siècle de politiques publiques au service d'un double objectif : assurer la dynamique de la filière construction tout en proposant un accès à la propriété démocratiquement abordable.

On imagine très vite les impacts négatifs que peut avoir la fin de l'étalement urbain et donc de la promotion des habitations qui y sont corrélées. **Domnin Rauscher, Directeur général des services de la Métropole Aix-Marseille-Provence**, pose la question dès les propos introductifs au séminaire : « quel est l'avenir de la construction ? ». L'intensification urbaine est une révolution des manières de faire la ville qui met à mal à la filière construction : comment faire évoluer le modèle économique de la filière ?

**Marie-Christine Jaillet, Responsable nationale scientifique du programme "POPSU Transitions"**, complète : « la question du logement abordable est centrale. » Les risques de gentrification et de malthusianisme ne sont pas du tout anecdotiques.

**Thierry Moallic, Directeur de l'ADIL 13 et Président d'Acteurs Immo**, apporte quelques éléments significatifs à ce sujet ; « La production pavillonnaire et de maisons individuelles a considérablement baissé dans notre département, mais ça n'est pas le cas partout en région PACA ». Il livre deux chiffres : avant les années 2000, le prix moyen de la maison individuelle sur le territoire métropolitain était à moins de 3000€/m<sup>2</sup>. Aujourd'hui, il est quasiment à 4000€/m<sup>2</sup>. « La rareté de ce bien le rend inaccessible aujourd'hui. [...] Il y a un mécanisme de marché qui fait que la maison individuelle commence à désintéresser. »

**AVANT LES ANNÉES 2000,  
LE PRIX MOYEN DE LA MAISON INDIVIDUELLE SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN ÉTAIT À MOINS DE 3000 €/M<sup>2</sup>. AUJOURD'HUI, IL EST QUASIMENT À 4000 €/M<sup>2</sup>.**

Thierry Moallic

A côté de l'économie de la promotion privée, le rôle de la puissance publique est primordial dans l'optimisation du parc existant. **Thierry Moallic** précise : plus que la vacance, l'habitat dégradé constitue un gisement qui nécessite une intervention volontariste de la puissance publique. C'est d'ailleurs tout l'enjeu du programme porté actuellement par la SPLA-IN sur le territoire.

Il s'agit là d'un véritable levier d'action sur l'habitat mais aussi sur l'attractivité des quartiers – condition sine qua non pour susciter des opérations privées – et les enjeux de mixité sociale.

En complément, **Eric Taverni, Directeur général délégué à l'Aménagement durable, l'Habitat, l'Inclusion et la Cohésion territoriale de la Métropole Aix-Marseille-Provence**, donne un ordre de grandeur : l'intensification représente un rapport de 1 à 3 par rapport au coût de la construction neuve. Il ajoute : « on réfléchit beaucoup à la parcelle, mais pas assez à l'échelle de l'ilot ou du secteur. [...] La question de la maîtrise foncière doit être repensée ; il faut réfléchir à un partenariat public / privé différent de ce que l'on a aujourd'hui. »

**L'INTENSIFICATION REPRÉSENTE UN RAPPORT DE 1 À 3 PAR RAPPORT AU COÛT DE LA CONSTRUCTION NEUVE.**

Eric Taverni

Pour **Thierry Moallic**, « il faut peut-être savoir faire venir sur notre secteur de gros opérateurs en capacité de travailler avec de gros investisseurs et avec le levier fiscal (déficit foncier). Il s'agit d'être dans un rapport gagnant-gagnant public-privé ».

Le rôle des politiques publiques est indéniable, mais celles-ci se trouvent également confrontées à l'épineux sujet des financements. **Eric Taverni** lance l'appel : « il faut penser aux sources de financements des opérations car c'est le cœur de la problématique. [...] Nous devons résoudre collectivement ces sujets de financements ». Autrement dit, il s'agit de trouver aussi de nouveaux gisements financiers pour pallier au(x) coût(s) de l'intensification.

**Frédéric Vigouroux, Conseiller de la Métropole Aix-Marseille-Provence, délégué aux interfaces ferroviaires et SNCF et Maire de Miramas**, conclut son intervention posant les mêmes points de vigilance : « il ne pourra y avoir d'avancée sans négociation avec le marché, c'est-à-dire ceux qui construisent et qui engagent leur argent. Il faudra répondre aux questions : quelles conséquences sur le marché ? Qui va pouvoir répondre ? Comment les collectivités vont pouvoir financer ? »

Au-delà d'un dialogue et d'une négociation, c'est l'ensemble des modalités d'une co-construction public-privé qu'il faut redéfinir.

## 4. GÉRER DES INJONCTIONS CONTRADICTOIRES : CONSIDÉRER LA MULTITUDE RÉGLEMENTAIRE SANS RENONCER À L'EXPLORATION DE GISEMENTS ET À L'EXPÉRIMENTATION.

Deux signaux faibles en matière d'intensification ;

1er signal : A l'échelle de la Région Sud, le nombre de logements créés à partir de bâtiments existants est passé de 9% en 2017 à 16% en 2023 rapporte **Claude Bertino, Directrice générale de l'établissement public foncier PACA**. Plus précisément, les opérations de travaux avec création de logements collectifs sur existant se répartissent de la manière suivante : 67% des autorisations correspondent à des opérations de transformation (inclut les changements de destination, réhabilitations, scissions/regroupements de logements, etc.) et 33% correspondent à des opérations d'extensions.

### A L'ÉCHELLE DE LA RÉGION SUD, LE NOMBRE DE LOGEMENTS CRÉÉS À PARTIR DE BÂTIMENTS EXISTANTS EST PASSÉ DE 9% EN 2017 À 16% EN 2023.

Claude Bertolino

2ème signal donné par **Eric Taverni, Directeur général délégué à l'Aménagement durable, l'Habitat, l'Inclusion et la Cohésion territoriale de la Métropole Aix-Marseille-Provence** : La simulation rapide de surélévation d'un étage à tous les habitats collectifs de la métropole générerait 130 000 logements, ce qui laisse penser que l'intensification a de beaux jours devant elle. Alors qu'est-ce qui bloque ?

### LA SIMULATION RAPIDE DE LA SURÉLÉVATION D'UN ÉTAGE À TOUS LES HABITATS COLLECTIFS DE LA MÉTROPOLE GÉNÉRERAIT 130 000 LOGEMENTS.

Eric Taverni

Le contexte législatif actuel connaissant régulièrement des évolutions, le développement urbain est fortement soumis à des injonctions paradoxales : développer la production de logements dont des logements sociaux, garantir la réduction 50 % d'étalement urbain d'ici 2030 puis le zéro artificialisation nette d'ici 2050, intégrer davantage de nature en ville, lutter contre les îlots de chaleur, etc. Ce contexte législatif fixe des objectifs difficilement conciliables de prime abord, qui laisse très peu de marges de manœuvre.

« Si on veut s'engager dans l'intensification urbaine, il faut qu'on sorte du tout normatif qui est en train de nous scléroser collectivement » interpelle **Laurent Simon,**

**Vice-président de la Métropole Aix-Marseille-Provence délégué à la Transition énergétique et à la valorisation des ressources durables et Maire de Plan-de-Cuques**. Il rappelle la vitesse à laquelle ont été produits les textes législatifs au cours des six dernières années, générant pour les élus des situations chargées d'injonctions contradictoires et d'objectifs intenables.

L'exemple de la commune dont **Didier Khelfa** est Maire est représentatif du millefeuille réglementaire auquel se trouvent confrontés les élus locaux, partage celui-ci : Saint-Chamas est une petite commune bordée par 10 km de littoral et dont les zones naturelles et agricoles représentent 90% de son territoire. Elle se trouve notamment concernée par les réglementations des zones Natura 2000, des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), celles en secteur Architecte des Bâtiments de France (ABF) et par la Loi Littoral. L'application exhaustive de ces règlements rend difficile la réalisation d'opérations de densification du bâti.

Pour contourner le risque de paralysie technocratique, les interventions s'accordent pour identifier les gisements existants et territoires d'expérimentation possibles, tant en termes d'intensification du bâti que des usages. **Frédéric Vigouroux** troque le langage des mètres carrés (m<sup>2</sup>) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour un « aménagement des usages ».

**Laure Agnès Caradec, Conseillère métropolitaine déléguée à la planification et à l'urbanisme, mais aussi Présidente de l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise et Présidente d'Euroméditerranée**, l'a souligné dans son propos introductif : il y a un véritable enjeu à ce que l'expérimentation ne soit pas limitée aux Opérations d'Intérêt National du type Euroméditerranée. Elle doit s'incarner dans la fabrique de la ville ordinaire.

Comme rapporté précédemment, **Thierry Moallic** a pointé des gisements disponibles : la vacance et surtout l'habitat dégradé. A titre d'éclairage, **Eric Taverni** a rappelé que la vacance totale (~ 90 000 logements) correspond sur notre territoire – en appliquant l'objectif de construction de 11 000 logements par an fixé par le PLH métropolitain – à environ huit années de production théorique.

Dans cet esprit, **Claude Bertolino** fait remarquer que la Loi Climat et Résilience (2021) et le Fonds Vert ont permis de faire évoluer le regard sur le foncier et en particulier sur les friches. Or ces terrains peuvent être de réels démonstrateurs en termes d'intensification.

**Claude Bertolino** jette une passerelle entre opportunités situées et opportunités d'expérimentation ; Faire différemment implique des tentatives, des prototypes, des défrichages. C'est tout naturellement que le bâton de parole passe dans les mains de **Laure Portalé, Cheffe de mission « Prospective, Opérations complexes et Innovation » au sein de la Direction Générale Aménagement Durable (Métropole Aix-Marseille-Provence)**, pour qui, dans le même esprit, l'intensification présente « la possibilité de s'évader des programmes qui

ne se déroulent jamais comme prévu, et des normes qui empêchent de penser et construire autre chose ». Elle se veut confiante en précisant que les usagers proposent et créent spontanément des solutions lorsque la puissance publique n'en trouve pas.

Parmi les opportunités d'expérimentation, elle cite les grands programmes tels que Marseille Capitale Européenne de la Culture en 2013 (MP2013) et les concours nationaux, et notamment le concours d'architecture Europan dont elle est référente pour la Métropole. Pour appuyer son propos, elle partage trois exemples d'intensification sur le quartier du Plan d'Aou (Marseille) :

Premier exemple : l'aménagement transitoire d'une friche pour dix ans – « le transitoire pouvant durer un peu plus longtemps que prévu... » – portant le souci de ne pas obérer la mutation du secteur et du programme prévu pour le quartier du Plan d'Aou.

Second exemple : une friche scolaire intégrée à un programme ANRU qui, contrairement à la projection prévue, a permis de déployer un programme mixte

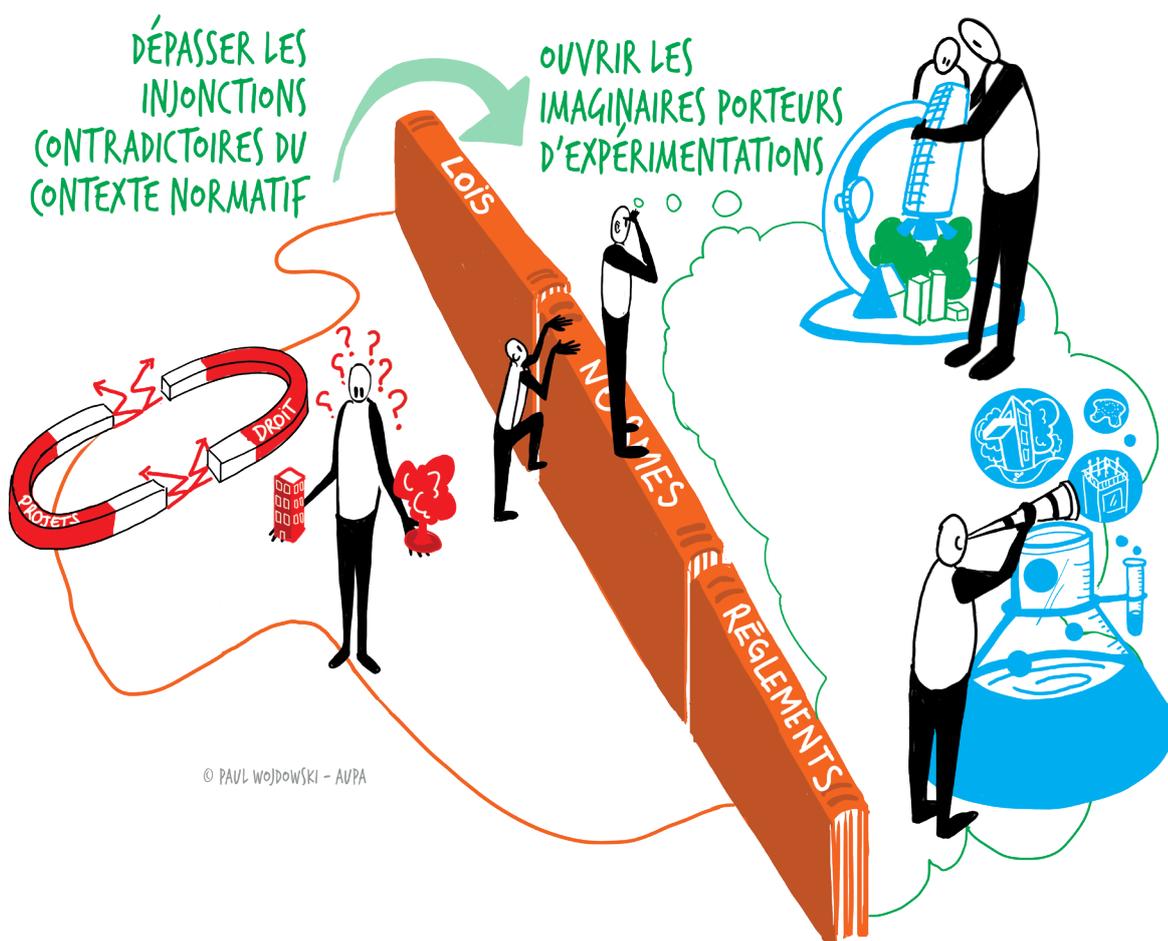
(logement social, médiathèque, coworking, équipement sanitaire et social) conjugué à un travail sur l'accessibilité (le bus dessert le quartier depuis 2015).

Troisième exemple : une école relais devenue depuis l'école du quartier. Un travail a été mené sur les cours de récréation, l'aménagement du parvis, le confort thermique et acoustique, l'agrandissement de la cantine et de nouveaux espaces pour l'équipe pédagogique et les élèves.

Ces expériences font dire à Laure Portalé que, face aux injonctions contradictoires, il est important que les acteurs opérationnels développent leur agilité d'une part, et, d'autre part, qu'il s'agit de mesurer les solutions expérimentées. De manière synthétique, « le renouvellement urbain se fait entre la dédensification et l'intensification ».

Ici encore, le trait d'union s'établit spontanément avec l'intervention de **Nicolas Détrie, co-fondateur de Yes We Camp**, sur les activités portées par cette association. Même si « l'intensification d'usages » n'était pas le vocable usité lorsque les premières opérations portées

## FAIRE PREUVE D'ESPRIT BUISSONNIER



par Yes We Camp ont été initiées, rétrospectivement, c'est exactement ce dont il s'agit. Yes We Camp est un acteur de terrain qui travaille l'intensification d'usages à mètres carrés (m<sup>2</sup>) constants par des interventions limitées dans le temps et sur différents types d'espaces disponibles (espaces vacants ou peu utilisés). Il peut s'agir d'occupation temporaire de bâtiment (Coco Velten, Marseille), de terrains (Foresta, Marseille), d'équipements publics sous utilisés (Théâtre Chaillot, Paris) et d'opération d'aménagement urbain (ZAC Bercy-Charenton). Le coût d'investissement moyen est de 200-300 €/m<sup>2</sup>, le coût de fonctionnement moyen est de 150€/m<sup>2</sup> : des charges moindres par rapport aux prix du marché, corrélées avec la valeur transitoire du projet.

Combinant expérimentation et intensification des usages, ces opérations peuvent être opportunes aussi bien pour des acteurs économiques qui y trouvent temporairement une dynamique d'écosystème, que pour des programmes à teneur sociale qui trouvent difficilement à s'insérer dans d'autres espaces (exemple : hébergements d'urgence). Chacun de ces projets porte l'ambition d'une implication citoyenne : donner l'envie et des raisons d'aimer son quartier. Les différentes dynamiques impulsées par Yes We Camp témoignent du fait que l'intensité d'usages révèle un bien social, qui peut engendrer une joie d'usages.

De manière plus générale, **Brigitte Bertoncello, Vice-présidente déléguée à l'Aménagement du Conseil de développement de la Métropole Aix-Marseille-Provence et Professeure émérite d'Aix-Marseille Université**, prolonge le propos de **Nicolas Détrie** : il est fondamental de reconsidérer l'urbanisme à partir des bâtiments existants et de les faire évoluer tout en développant de nouvelles constructions à partir des besoins et pratiques des habitants.

## 5. DES INCONTOURNABLES : CO-CONSTRUCTION ET PÉDAGOGIE

L'ensemble des interventions du séminaire s'accorde sur un point : les projets d'urbanisme de demain ne verront le jour que s'ils sont co-construits, c'est-à-dire débattus, négociés, enrichis et acceptés parce qu'avant tout partagés avec l'ensemble des parties prenantes et notamment les habitants. Cette mise en discussion des projets ne sera possible qu'après un partage des connaissances et des enjeux de l'intensification urbaine.

Comme l'a rappelé **Thierry Moallic, Directeur de l'ADIL 13 et Président d'Acteurs Immo** : « On se sent comme un peu embêté de dire aujourd'hui aux habitants que « la maison individuelle et la voiture, c'est terminé », après un demi-siècle de politiques publiques qui ont nourri ces aspirations. » « L'acceptabilité » qui est dans toutes les bouches a comme un air de « pilule » à faire passer. Ironie du sort, ajoute **Thierry Moallic**, le prix du foncier est tellement élevé qu'il devient prohibitif avant même que les documents règlementaires jouent leur fonction coercitive.

En premier lieu, s'impose un accompagnement des habitants pour dépasser les représentations communément véhiculées sur la densité, autrement dit l'association immédiate qui se fait entre densification urbaine et grande hauteur. Frédéric Vigouroux, qui était alors Président du CAUE des Bouches-du-Rhône, témoigne : « Pour les gens, la densité, c'est la hauteur alors que des formes différentes existent ». Ce constat avait amené le Conseil d'Architecture d'urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône à la création, en 2012, de l'exposition « Dense Dense Dense ». Cette exposition rapporte 15 expériences d'opérations de logements denses remarquables, réalisées en France, de manière à faire la démonstration que la densité peut impliquer des morphologies urbaines différenciées selon les situations.

**Patricia Timpano, Représentante de la Confédération des Comités de Quartier et en particulier de la Fédération des CIQ du 6ème arrondissement de Marseille**, complète la myriade d'idées reçues sur la densification, dans un contexte où la situation du centre-ville de Marseille en matière de logement est particulièrement difficile : logements insalubres, logements vacants, forte présence de locations saisonnières, etc. participent à accentuer la pénurie de logements et à l'augmentation des prix des loyers. Dans cet environnement urbain, les freins à l'intensification sont relatifs au cadre et à la qualité de vie, à la saturation des espaces publics (stationnement, circulation), au sentiment de bétonisation et d'insécurité. Autrement dit, le sujet de l'espace public est central pour changer le regard que les habitants portent sur l'intensification urbaine. Elle rapporte que pour les habitants, se pose la question : « comment l'espace public peut-il être récupéré au projet d'une occupation davantage intergénérationnelle, avec une meilleure prise en compte de l'enfant ? »

**Thierry Moallic** partage la réception d'un signal faible mais positif : « La maison individuelle n'est plus la trajectoire classique. L'échantillon des 25 000 personnes accompagnées chaque année par l'ADIL révèle qu'aujourd'hui, le projet d'achat ne se réduit pas

au logement mais à un cadre de vie et à un quartier plus généralement. Un mouvement vers le collectif s'enclenche. »

« Il n'y aura pas de transition sans co-construction avec les habitants ; Il faut embarquer les habitants dans la définition de l'évolution de la ville en acceptant [pour les élus locaux] de se déposséder du savoir » intervient Frédéric Vigouroux. De cette manière, l'enjeu d'acceptabilité glisse vers un enjeu de désirabilité : en participant à la vision du projet urbain, celui-ci devient désirable pour les habitants. « On ne peut pas parler de l'évolution des villes sans parler du bien-être [...] On a l'obligation de partir de l'humain dans cette question ». La charte sur la construction initiée par la Ville de Miramas et co-construite avec les habitants concrétise cette conviction.

**Brigitte Bertoncetto** rappelle que l'idée d'une Charte de la construction en co-construction avec les habitants fait également partie des préconisations portées par le Conseil de Développement d'Aix-Marseille-Provence qui s'est attaché à considérer « la densité comme une opportunité et non comme une contrainte. [Autrement dit] prendre le contre-pied d'une approche quantitative pour une approche qualitative ».

**Frédéric Vigouroux** est conscient de l'ampleur du chantier dès que l'on change d'échelle : « A l'échelle de la métropole, c'est un travail considérable qui doit dépasser le seul cadre du Conseil de Développement de la Métropole ».

**Didier Khelfa, Vice-président de la Métropole délégué au Budget, aux finances, à la stratégie financière, à la contractualisation avec l'Etat et les collectivités et Maire de Saint-Chamas**, vient poursuivre cette idée : « la participation des habitants à l'ensemble des projets est nécessaire pour changer de paradigme. Mais pour se faire, il faut que la concertation intervienne très en amont. » Prenant l'exemple du lancement d'opération de requalification d'un axe structurant (2km), **Didier Khelfa** partage une expérience de co-construction avec les habitants de sa commune : « on est parti d'une feuille blanche, on a fait des visites de quartier, des ateliers. Les habitants ont rédigé le programme, participé à la sélection des AMO et maîtrises d'œuvre... Jusqu'au dernier instant, un collectif d'une quarantaine d'habitants de ce quartier ont construit avec nous ce projet-là [...] Et là vous arrivez à faire changer les choses, à faire bouger les lignes, à supprimer du parking ».

Pour faire adhérer les habitants, il leur faut quelques clefs de compréhension intervient **Patricia Timpano** : « les habitants doivent comprendre ce qu'ils ont à perdre et à gagner, pouvoir faire le ratio coûts/bénéfices. Cela appelle à une concertation accrue. »

Avant même les propos conclusifs de **Marie-Christine Jaillet** qui appelle à ne pas idéaliser les démarches de concertation et co-construction citoyennes – la conciliation entre co-construction et régime d'urgence est difficile – **Didier Khelfa** pointe le sujet de la temporalité qu'implique toute dynamique de co-construction au-delà de la désirabilité des projets : « il faut que l'on puisse attirer, mais surtout faire rester les gens pour qu'ensuite, ils puissent aussi participer à la vie de la commune.

Des gens de passage sur une commune comme la nôtre, ça ne nous intéresse pas forcément... »

**Thierry Moallic** évoque une autre temporalité : « Une meilleure acceptabilité des projets [...] ça passe par un énorme travail de concertation [...] pas seulement portée sur le réglementaire ou centrée sur le projet. Il s'agit de la penser très en amont, par exemple auprès des plus jeunes pour faire évoluer les mentalités dans les écoles ».

**Alexandre Fassi, Secrétaire Général de MARSEA (anciennement Cap au Nord Entreprendre)**, ajoute le fait que l'enjeu d'un meilleur partage de la connaissance dépasse le dialogue avec les habitants.

Mieux connaître le territoire signifie également mieux connaître les acteurs qui agissent sur ce territoire : « il faut agir sur les représentations que les acteurs ont les uns des autres, intensifier la coopération entre acteurs en créant les conditions de la rencontre, » précise Alexandre Fassi.

La rencontre s'ancre notamment dans une meilleure appréhension des intérêts que l'ensemble des acteurs du territoire partage. L'intensification pose un challenge pour les acteurs publics, mais aussi pour les acteurs privés qui doivent se saisir de l'environnement dans lequel ils cherchent à se développer. Alexandre Fassi encourage les entrepreneurs qu'il accompagne à prendre part à la transformation du territoire dans lequel évolue leur entreprise : « l'entreprise doit connaître les enjeux spécifiques de son territoire en termes de formation, d'emploi, de pauvreté, de monoparentalité, etc. » Et selon les territoires, il peut s'agir d'un potentiel d'acteurs importants : à titre d'exemple, le territoire des quartiers nord de Marseille représente 250 000 habitants (équivalent au poids démographique de la 10ème ville de France), 90 000 personnes y travaillent, 4500 entreprises y sont implantées. Travailler sur des engagements d'intérêts partagés entre le monde économique et les acteurs publics, dans leur globalité, représente un véritable levier d'action pour contribuer à l'intensification des territoires. Dans cette dynamique, on peut s'interroger : « comment commence-t-on à habituer les gens à proposer des solutions complémentaires à l'existant ? »

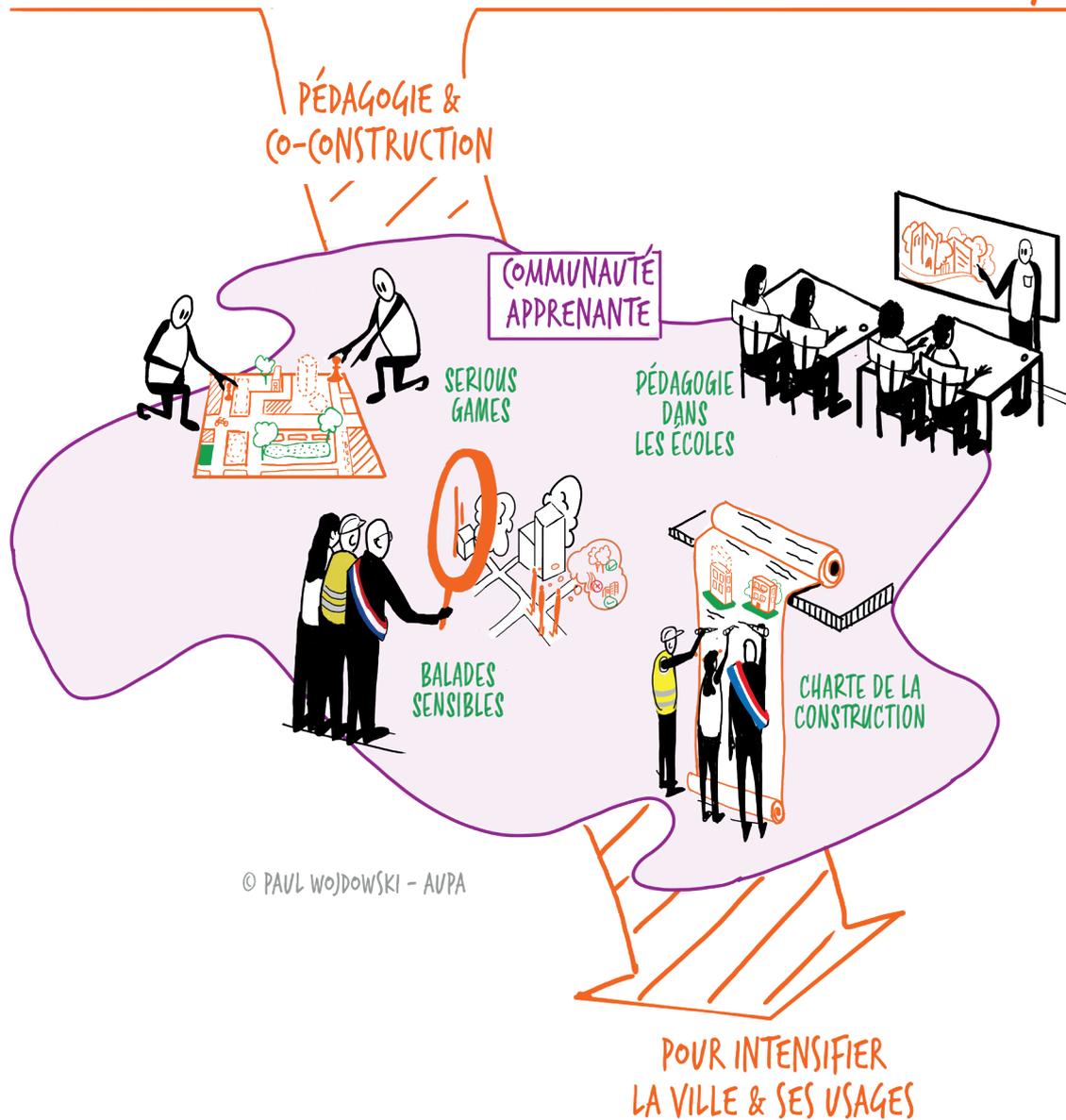
A son tour, **Laure Verneyre, Directrice de la Direction territoriale Méditerranée du Cerema**, évoque la nécessité d'établir les bons points de jonction entre les « différents types de motivation : celles des collectivités (donneurs d'ordre), des constructeurs et des utilisateurs finaux ».

L'imagination peut être mobilisée pour inventer les dispositifs qui permettront d'y parvenir, comme par exemple ceux proposés par les « serious game » ou « jeux sérieux ». Parmi ceux-là, « Play-Mobile » - jeu conçu par Playtime et l'Arbre-Mobile en partenariat avec le Cerema - propose un cadre de concertation ludique et sérieux qui fournit des apports théoriques pour initier à des changements de postures, et tester collectivement des aménagements (par exemple des aménagements remettant en question la place de la voiture).

Pour **Laure Verneyre**, il est important de travailler à partir du ressenti, des perceptions. Autre dispositif : les balades sensibles peuvent notamment servir ce but. Elus, techniciens, citoyens prennent alors le temps de regarder un quartier en tant qu'objet urbain, dans le but de construire ensemble, c'est-à-dire de prioriser collectivement les projets de manière à faire aboutir ceux qui apparaissent comme étant les plus désirables.

De manière générale, il est important d'investiguer les leviers d'engagement citoyen.

# DÉCIDEURS ET USAGERS : DÉPASSER ENSEMBLE LES IDÉES REÇUES



# RÉACTION DU GRAND TÉMOIN

## FRANÇOIS LECLERCQ

Architecte urbaniste  
Président du jury d'Europarc 17

Les échanges de ce séminaire portent le sentiment d'être confronté à une injonction contradictoire : la ville extensible est devenue règlementairement impossible mais la ville intensive est contestée.

Les motifs de cette réticence à la ville dense sont explicites – trop chaude, associée à la ville minérale, etc. – et l'ajustement du vocable – en supplantant le terme « densification » par « intensification » – risque de ne pas suffire : théoriser la pénurie d'espaces par une approche technique non plus. La pierre angulaire sera l'adhésion. La force des résistances citoyennes – et des décideurs politiques qui la portent – ne peut être contournée pour penser le sujet qui nous occupe. Ici, exemple à l'appui, François Leclercq témoigne du fait que la concertation citoyenne représente un poids décisionnel capable de faire redescendre de 20 mètres certains projets de tour, même dans un projet urbain de grande envergure.

Par ailleurs, faire adhérer est d'autant plus indispensable que les besoins sont grands : logements, industrie, nature, etc. Il n'est pas non plus possible de pallier au foncier manquant en surélevant indéfiniment le bâti. Bref, le sujet est extrêmement difficile car l'impossibilité guette.

La maison individuelle avec piscine nichée dans un paysage provençal ne doit pas non plus uniquement être réduite à la matérialisation d'un mode d'urbanisation. Il représente un mode d'habiter en lien direct avec ce paysage, ce climat, en somme, une certaine idée de la beauté. On attend des architectes que leurs prouesses ne soient pas uniquement techniques ; celles-ci devront considérer la beauté pour rendre les villes beaucoup plus désirables.

Concernant les gisements, ils sont multiples mais François Leclercq cite :

- La surélévation ; particulièrement pour les espaces de bureaux. Il s'agit d'intégrer un principe de neutralité de manière à rendre possible les mutations.
- Les zones commerciales car les acteurs de ces vastes espaces (Carrefour, Auchan, etc.) constatent que leur modèle économique ne fonctionne plus et partagent le constat qu'il est indispensable de faire muter ces espaces. La transformation de ces zones d'activités est à considérer au regard de leur capacité de desserte et de leur interaction avec les villes alentours, de façon globale dans un bassin de vie.

L'intensification n'est pas non plus infinie : il sera nécessaire de desserrer les villes, d'aller chercher de la place vers les zones déjà imperméabilisées. Si la place de la voiture est remise en cause, cela induira une concentration dans les centres-villes, notamment le centre métropolitain (centre-ville de Marseille). Cela ne signifie pas qu'il faille y créer davantage de logements, cela implique d'insérer des services à l'usage de tous, pour que tous puissent accéder facilement à ce centre-ville depuis les autres centralités de la métropole.

Enfin, il s'agira d'identifier dans quelles mains se trouvent les leviers de l'aménagement du territoire, notamment ceux qu'il est nécessaire d'activer de manière coercitive pour impulser des dynamiques à l'échelle du grand territoire.

# CONCLUSION ET PERSPECTIVES

## MARIE-CHRISTINE JAILLET

Responsable scientifique nationale du programme POPSU Transitions

Les sujets soulevés par cette plateforme scientifique sur l'intensification urbaine font écho à des enjeux investigués par d'autres métropoles, rejoignant l'intention du programme POPSU d'établir des passerelles entre les différents projets de recherche-action. A titre d'exemple, la Métropole de Strasbourg s'intéresse au sujet de la logistique urbaine et notamment du dernier kilomètre dans les villes.

Si l'approche plurielle de l'intensification a largement été mise en avant, Marie-Christine Jaillet pointe qu'elle a été principalement discutée sous le prisme du logement. Bien sûr, il s'agit bien d'un sujet essentiel : la maison individuelle est une construction sociale, produite par les politiques publiques depuis un demi-siècle. Le débat – et les résistances rencontrées – portent bien sur les conditions du changement modèle : comment rendre la ville intense, attractive, désirable et habitable ?

Par ailleurs, il s'agit de ne pas passer sous silence le risque de malthusianisme que présente l'intensification : les espaces urbains concernés par une croissance démographique sont exposés à la gentrification. Comment peut-on enrayer ce risque d'accentuation des inégalités sociales ? Comment garantir un logement abordable à tous ? Sinon, pour qui le droit à la ville ?

La ville intense est également à appréhender au travers de la focale du choc démographique à venir : du vieillissement de la population. Concrètement, si la ville dense est une ville de la proximité, marchable, comment intègre-t-on cette évolution démographique majeure ?

La pression démographique est également un paramètre plus ou moins contraignant pour la mutation des espaces urbains ; elle est moins aisée dans les espaces urbains où la pression démographique est forte. Toutefois, on observe des mutations de stratégies résidentielles en lien

avec le télétravail : le rapport domicile/travail évolue et déplace les partis-pris en matière de localisation. Il est – si ce n'est un processus de « démétropolisation » - un desserrement métropolitain qui témoigne d'une perte de désirabilité des métropoles.

A ces paramètres, la prospective démographique doit intégrer celui de la mobilité des ménages qui intégrera peut-être à l'avenir des considérations liées au réchauffement climatique. Suivant cette tendance, le grand tropisme vers les villes du grand Sud (Toulouse, Montpellier, Marseille) pourrait ne pas durer. On observe d'ailleurs une attractivité croissante du grand Ouest, mais également de certaines villes du Nord de la France, à l'instar de Lille et Dunkerque.

Les prises de paroles unanimes des maires sur l'indispensable association des habitants sont révélatrices de l'importance de cet enjeu. Attention toutefois à ne pas verser dans l'angélisme – interpelle Marie-Christine Jaillet – car cet enjeu revêt sa propre complexité : comment dépasser la consultation ou la concertation pour coproduire avec les habitants ? Comment associer les habitants dans un régime d'urgence ? Comment le faire tout en tenant compte des divergences d'intérêts des habitants ?

Enfin, le millefeuille normatif – moultes fois évoqué au cours de ce séminaire – témoigne d'un système politique normatif et jacobin. Les tensions qui s'en ressentent, ouvrent sur une question qui dépasse le sujet de l'intensification : l'Etat laissera-t-il la main aux collectivités ? Quelles conditions d'atterrissage du système normatif au niveau local ?

# SONT INTERVENUS

## Laure-Agnès Caradec

Conseillère métropolitaine déléguée à la planification et à l'urbanisme, Présidente de l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise, Présidente d'Euroméditerranée.

## Vincent Fouchier

Référent métropolitain POPSU Intensifications métropolitaines, Directeur Prospective et Conseil de développement, Métropole Aix-Marseille-Provence.

## Etienne Ballan

Sociologue et urbaniste, Enseignant à l'ENSP Marseille.

## Thierry Moallic

Directeur de l'ADIL 13, Président d'Acteurs Immo.

## Alexandre Fassi

Secrétaire général de MARSEA.

## Hélène Reigner

Professeure en Urbanisme et Aménagement à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional, Chercheuse au LIEU, Aix-Marseille Université.

## Patricia Timpano

Représentante de la Confédération des Comités de Quartier et en particulier de la Fédération des CIQ du 6ème arrondissement de Marseille.

## Laurent Simon

Vice-président de la Métropole Aix-Marseille-Provence délégué à la Transition énergétique et à la valorisation des ressources durables, Maire de Plan-de-Cuques.

## Domnin Rauscher

Directeur Général des Services de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

## Séverine Bonnin-Oliveira

Référente scientifique POPSU Intensifications métropolitaines, Maître de conférences à l'IUAR, Aix-Marseille Université et chercheuse au LIEU.

## Suzanne Otto

Architecte-urbaniste, Professeure associée à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional, Chercheuse au LIEU Aix-Marseille Université.

## Brigitte Bertoncello

Vice-présidente déléguée à l'Aménagement du Conseil de développement de la Métropole Aix-Marseille-Provence, Professeure émérite d'Aix-Marseille Université.

## Jérôme Dubois

Professeur des Universités en Aménagement et Urbanisme à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional, Chercheur au LIEU, Aix-Marseille Université.

## Laure Verneyre

Directrice de la Direction territoriale Méditerranée du Cerema.

## Nicolas Détrie

Co-fondateur de Yes We Camp.

## Didier Khelfa

Vice-président délégué aux finances de la Métropole Aix-Marseille-Provence, Maire de Saint-Chamas.

## Nicolas Maïsetti

Directeur du programme POPSU Transitions, GIP Europe des Projets Architecturaux et Urbains.

## Nathalie Bruant-Sérac

Directrice d'études, chargée de mission grand territoire, prospective, développement partenariat, Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise.

## Frédéric Vigouroux

Délégué aux interfaces ferroviaires et SNCF de la Métropole Aix-Marseille-Provence et Maire de Miramas.

## Gianluca Cadoni

Ingénieur de recherche au laboratoire Project[s], ENSA-Marseille.

## François Leclercq

Architecte urbaniste, Président du jury d'European 17.

## Laure Portale

Cheffe de mission « Prospective Opérations complexes et Innovation » au sein de la Direction Générale Aménagement Durable (Métropole Aix-Marseille-Provence).

## Eric Taverni

Directeur général délégué à l'Aménagement durable, l'Habitat, l'Inclusion et la Cohésion territoriale de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

## Marie-Christine Jaillet

Responsable scientifique nationale du programme POPSU Transitions.

## Ludovic Verre

Responsable de l'atelier dynamiques et prospectives territoriales, Agence d'urbanisme du Pays d'Aix - Durance.

## Claude Bertolino

Directrice générale de l'Etablissement Public Foncier PACA.

## Nicolas Persyn

Associé fondateur de Concorde Architecture Urbanisme (Marseille), Maître de conférences associé à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional, Chercheur au LIEU, Aix-Marseille Université.

# ÉTAIENT PRÉSENTS

Ichem Atia | Cecile Balestrini | Thomas Barbieri | Olivier Baudy | Kathalina Bellan | Mohamed Belmaaziz | Annie Beriat | Estelle Besombes | Frederic Bossard | Charles Boumendil | Sarah Brenac | Julie Brescia-Carcassone | Emma Cervantes | Aline Ciry-Nivet | Nathalie Col | Helene Corset Maillard | Anthony Costanza | Charles De Castelneau | Anne-Cecile Debono | Marc Del Corso | Olivier Desarnaud | Noemie Dompeyre | Zhaoying Dragon | Emmanuel Dujardin | Claude Faucher | Nicolas Flippe | Elysabeth Gautier | Jean Louis Gauvin | Cedric Geeraert | Jean Marc Giraldi | Elodie Gouardin | Camille Guedj | Chantal Guillet | Delphine Guisard | Robin Hamadi | Leily Hassaine | Luc Joule | Helene Jouve | Betina Lechevalier-Boissel | Anne-Catherine Legroux | Paul Lemperiere | Andre Levisse | Jason Maison Marcheux | Coline Mias | Philippe Michaud | Kheira Miloud | Olivier Minelli | Franco Molina | Julien Monfort | Laurence Ortega | Emmanuel Pavy | Lucas Pouvreau | Annabelle Prin-Cojan | Mylene Quilichini | Jean Claude Reboulin | Alexandre Revenko | Olympe Rieu | Gaëtan Rodriguez | Michel Roux | Celine Samper | Adam Samper | Marion Soustelle | Sylvain Thureau | Aude Tisso | Laetitia Tuffery | Herve Vanwet | Marion Vernaz | Mathilde Vignau | Paul Wojdowski | Sabrina Younsi | Sandra Zouaoui



LES BLOCAGES, CONCILIER LES  
VILLE AU BÉNÉFICE DE TOUS ?

Stratégie d'Aménagement à l'UAR, Chaire de  
Recherche en Aménagement et Urbanisme à l'UAR,  
de l'Université de Provence.

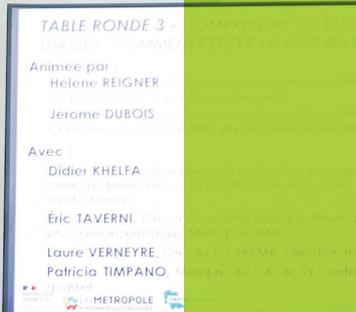
Métropole déléguée au Budget, aux Finances, à la  
Planification avec l'Etat et les collectivités. Maire de  
Provence. Aménagement durable, habitat, inclusion  
sociale.

Direction territoriale Méditerranée  
de la Confédération des Comités d'intérêt de



# NOTE DE PROBLÉMATIQUE DE LA PLATEFORME INTENSIFICATIONS MÉTROPOLITAINES

QUELLE(S) INTENSIFICATION(S)  
DÉSIRABLE(S) ET SOLIDAIRE(S) POUR LE  
TERRITOIRE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE,  
MÉTROPOLE PLURIELLE ?



**PARTIE 2**

# 1. APRÉHENSION DU CONTEXTE LOCAL PAR L'ÉQUIPE DE RECHERCHE

La métropole Aix-Marseille Provence est une métropole singulière à de nombreux égards. Elle se distingue notamment par :

- Sa superficie : étendue sur 3 150 km<sup>2</sup>, elle constitue la plus grande métropole de France et rassemble des communes elles-mêmes de grande taille marquées par des identités fortes ;
- son organisation territoriale : composée de 92 communes, elle est caractérisée par un polycentrisme ventilant ses 1 850 000 d'habitants entre 2 villes centres, Aix-en-Provence et Marseille (53% de la population métropolitaine), 12 villes moyennes (entre 20 et 100 000 habitants), 49 petites villes (entre 5 et 20 000 habitants) et 29 « villages » de moins de 5 000 habitants ;
- son occupation du sol : les espaces urbanisés n'y représentent « que » 27% de l'occupation, la métropole est dominée par des espaces naturels et agricoles qui en font l'attractivité ;
- sa densité : même si les densités y sont très hétérogènes, en lien avec la concentration de l'urbanisation sur une petite portion du territoire, la densité moyenne y est faible (596 hab/km<sup>2</sup>), 5 fois moindre que dans la métropole de Lyon (2654 hab/km<sup>2</sup>), 14 fois moindre que dans la Métropole du Grand Paris (8713 hab/km<sup>2</sup>).

Or, avec une projection de 2 millions d'habitants à horizon 2030 et une exposition déjà forte aux dérèglements climatiques (chaleur et sécheresse, tempêtes, risques littoraux...), les enjeux de transition de son modèle territorial sont nombreux au moment où les projections pour les années à venir actent une dégradation continue du climat et de la biodiversité (GIEC, 2022) et interrogent la capacité des villes à rester vivables à l'heure du changement climatique et au-delà du dépassement des limites planétaires (Rockström et al., 2023).

D'une part, sur le plan environnemental, les tensions pèsent sur le capital paysager, la biodiversité et les ressources naturelles de cette « métropole spectaculaire », mise à mal par une artificialisation des sols qui, bien que ralentie depuis 2017, n'en reste pas moins importante. La métropole est en effet marquée par un étalement urbain dont l'efficacité foncière est faible : entre 1990 et 2012, l'urbanisation d'un hectare ne génère en moyenne l'accueil que de 20 habitants, 17 résidences principales et 8 emplois (AGAM, 2018). Alors que les espaces naturels et agricoles constituent un atout fort pour atténuer les effets du changement climatique et garantir une certaine autonomie alimentaire, le modèle d'urbanisation jusqu'alors dominant met à mal cette qualité. A l'heure où la loi Climat et résilience a renforcé les objectifs réglementaires de lutte

contre l'artificialisation des sols, où le SRADDET les a déjà pour partie intégrés<sup>12</sup> et où le Conseil de Développement de la Métropole a adopté une résolution visant à sanctuariser les terres agricoles<sup>13</sup>, l'enjeu de la sobriété foncière (et d'utilisation des matériaux) devient ainsi majeur pour préserver les espaces naturels et agricoles, la perméabilité des sols, la disponibilité des ressources... Au-delà de son impact sur la consommation des sols, le modèle de développement de la métropole est aussi lourd d'impacts sur le plan énergétique, tant du point de vue des consommations générées par le bâti pavillonnaire que du point de vue du modèle de mobilité. L'éclatement des fonctions y a en effet créé une dépendance forte à l'automobile dont on sait les externalités négatives (émission de GES, épuisement des ressources...). L'enjeu de la sobriété énergétique est alors tout aussi fort que celui de la sobriété foncière et appelle à travailler à la décarbonation des modes de vie dans une logique d'économie de ressources, de réemploi et de proximité.

D'autre part, sur le plan social, les conditions de vie des populations se dégradent, notamment dans les espaces les plus "minéraux" qui sont confrontés à des phénomènes inquiétants d'îlots de chaleur urbains et d'exposition aux pollutions (atmosphérique, sonore...). Ces inégalités environnementales se doublent, à toutes les échelles, d'inégalités sociales fortes qui mettent à mal l'accès à un ensemble de besoins fondamentaux : logement, emploi, services publics, nature... En matière de logement, la crise est marquée, sur le plan quantitatif et qualitatif, par la difficulté des ménages à trouver un logement abordable, digne et adapté à leurs besoins (typologie, localisation). Ces difficultés se traduisent par des dynamiques résidentielles qui alimentent l'attractivité des périphéries voire un report résidentiel au-delà même du territoire métropolitain (AGAM, AUPA, 2021), avec le coût (notamment énergétique) que cela engendre. En matière d'emplois, le taux d'emploi reste faible et largement en-deçà des autres métropoles (65%) et si l'emploi se développe, c'est aussi principalement en périphérie, générant saturation des réseaux et inaccessibilité aux publics non motorisés. Enfin, si la proximité ville / nature est forte dans une métropole polycentrique composée à 73% d'espaces agricoles et naturels, seuls 12% du couvert végétal sont inscrits au sein de la tache urbaine, sans compter leur inégale répartition (37% des logements sont situés à plus de 300 m d'un parc ou d'un jardin public, AGAM, 2020). Répondre aux besoins et attentes des habitants en termes d'accès à l'ensemble des fonctions et aménités urbaines dans un objectif d'inclusion et de justice sociale constitue donc un second enjeu majeur.

Face à l'urgence de ces défis, la temporalité longue de l'installation politique et institutionnelle d'une Métropole récente a d'abord constitué un frein, en passe d'être levé avec l'adoption progressive des documents cadres fixant le cap stratégique pour le territoire (PLH, PCAEM, SCOT, PLUI). Ils fixent des objectifs ambitieux tant en matière de production de logements adaptés à cette diversité de la demande et de développement économique (1400 ha à trouver pour l'industrie productive) que de transitions et de préservation des ressources (à horizon 2050 : neutralité carbone, réduction de 50% des consommations énergétiques tous secteurs confondus, diminution de 50% la population exposée aux pollutions atmosphériques et sonores...). Cela interroge dès lors la mise en place de stratégies d'aménagement qui, tout en répondant à ces besoins en logements et espaces d'activités complémentaires, seraient à même de réduire drastiquement la consommation de sols naturels et agricoles, et de préserver les ressources locales en repensant les modes de développement.

<sup>12</sup> Objectif 47 de maîtrise de l'étalement urbain et de promotion de formes urbaines moins consommatrices d'espace.

<sup>13</sup> Pour une agriculture métropolitaine forte, nourricière et accessible, avis du conseil de développement de la métropole AMP, novembre 2022.

## 2. PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE : QUELLE(S) INTENSIFICATION(S) DÉSIRABLE(S) ET SOLIDAIRE(S) DANS UNE MÉTROPOLE PLURIELLE ?

### 1 - UN IMPÉRATIF DE RUPTURE AVEC LE MODÈLE D'URBANISATION ACTUEL

L'impératif de rupture avec le modèle d'urbanisation actuel est fort (Bihoux et al., 2022) : face au défi d'y répondre sous l'angle de la sobriété foncière et énergétique, de la solidarité territoriale et de la désirabilité, qui ménagent les habitants comme l'environnement, l'enjeu de réinvestir et d'optimiser l'utilisation de l'espace et des aménagements existants dans la ville déjà constituée est capital et fait de l'intensification une feuille de route stratégique pour un urbanisme circulaire (Grisot, 2021). Dans la lignée de la définition proposée par l'IAU-îdIF, l'intensification doit être envisagée comme un "processus de renforcement de l'offre urbaine dans sa globalité (habitat, activités, services et éléments d'aménité urbaine, qualité du cadre de vie) [...] et non d'une simple hausse quantitative des densités de population et d'emploi"

(2009, p.6). Cela suppose d'envisager dans un même temps la densification bâtie (logements, infrastructures, équipements...) et l'intensification, voire la réparation, "écologique" à toutes les échelles (trame verte et bleue, place du vivant en ville, etc.) : dans une vision holistique de l'écosystème urbain et territorial et de son habitabilité, la première ne peut se passer de la seconde pour garantir une transition désirable et solidaire, et la seconde est en grande partie dépendante de la première. Cela suppose aussi d'envisager, au-delà de la densification, une intensification des usages de l'existant pour l'optimiser tant dans l'espace (meilleure occupation des lieux) que dans le temps (création de nouveaux usages dans des périodes auparavant non utiles).

### 2 - TRAVERSÉ PAR DE MULTIPLES TENSIONS

Or l'invention de ces nouvelles modalités de développement et de réparation pour concilier sobriété foncière et énergétique, qualité du cadre de vie et réponse aux besoins ne va pas de soi. Alors que l'horizon du zéro artificialisation nette acte la finitude du modèle actuel, les voies pour en sortir sont traversées de multiples tensions :

- entre les différents usages du sol et notamment entre densification (logements, activités, services) et nécessaires maintien et développement (d'un point de vue social, climatique et environnemental) de la présence d'espaces ouverts et de nature, de végétal, de vivant en ville, l'arbitrage se faisant le plus souvent au bénéfice de la première ;
- entre les avantages de l'intensification (bâtie et d'usages) et ses externalités négatives : préservation des espaces naturels et agricoles, optimisation des réseaux et équipements, augmentation de l'offre de proximité pour la population (en logements, services, commerces...), (ré) investissement d'espaces délaissés ou sous-utilisés... vs risque de saturation des réseaux et infrastructures, augmentation des besoins en équipements, commerces et services, coût de la densité mettant à mal la mixité sociale, raréfaction des espaces ouverts et de respiration... ;
- entre deux villes-centres, Marseille et Aix-en-Provence, qui peinent à retenir leurs habitants, et leurs périphéries métropolitaines voire leurs territoires voisins, réceptacles de l'étalement urbain ;
- entre un développement encore largement délégué au privé et la mobilisation nécessaire de l'ensemble des outils de la puissance publique pour réguler l'utilisation d'un foncier devenu rare et assurer le déploiement de l'ensemble des aménités de la « ville durable » ;
- entre les modèles pensés par les "experts" mettant en avant les vertus de l'intensification, souvent réduite à sa dimension bâtie, et les réticences portées par les élus et les habitants, au nom hier du nimby et du désir d'entre soi, aujourd'hui de l'écologie et de la qualité de vie (Driant, 2023), conduisant souvent à des recours vis-à-vis des projets de densification ;
- entre les aspirations individuelles au mode de vie "maison-jardin-option piscine" (Codev, 2023) et l'enjeu du vivre ensemble dans la proximité ;
- entre la recherche d'une intensification urbaine qui garantisse le maintien d'une mixité sociale et d'un cadre de vie qualitatif et ses effets parfois contraires, qu'ils concourent à un renchérissement des prix évinçant les plus précaires ou qu'ils alimentent, par le primat accordé à l'intensification bâtie et la dégradation du cadre de vie générée, le départ des catégories supérieures recherchant dans les espaces moins denses l'accès à des espaces naturels ou des ressources (Delage, Rousseau, 2022).

### 3 - UN IMPÉRATIF DE RUPTURE AVEC LE MODÈLE D'URBANISATION ACTUEL

Sans prendre parti a priori pour l'une ou l'autre de ces postures, mais en en faisant un point de départ heuristique, la recherche POPSU propose alors de questionner les modalités et conditions de conduite et de partage des formes d'intensifications dans une métropole offrant des potentialités liées à son polycentrisme et à sa faible densité.

Trois partis pris guideront le travail de la plateforme scientifique. Le premier consiste à considérer l'intensification dans un sens large, en envisageant la notion de manière systémique, dans la **pluralité de ses composantes** : construite / bâtie, écologique ou encore d'usages. L'ensemble des travaux menés dans le cadre de ce programme appréhendera cette complémentarité.

Le second consiste à considérer l'organisation territoriale de la métropole (sa taille, son polycentrisme, la diversité de ses densités) comme une chance pour penser des **trajectoires diversifiées d'intensification** n'opposant pas villes-centres et périphérie, grandes villes et petites communes, mais envisageant des compromis territoriaux différenciés, des complémentarités de situations de projets, des rééquilibres territoriaux, voire des réparations territoriales, à toutes les échelles, pour une intensification désirable et solidaire.

Le troisième consiste à questionner l'intensification qui se joue dans la **fabrique ordinaire de la ville**, « situation la plus fréquente [...] jusqu'ici peu étudiée » (Backouche, Montel, 2007). Il s'agit d'appréhender, en dehors des grands projets urbains ou d'aménagement, des formes d'opérations impliquant une plus grande pluralité et diversité d'acteurs, de taille plus modeste, observables dans l'ensemble des espaces de la métropole et permettant de « mettre l'accent tout aussi bien sur les négociations et arrangements nécessaires, que sur les ruses ou stratégies de résistance déployées par différents groupes sociaux » et d'appréhender les écarts « entre ce qui été initialement prévu et ce qui se réalise en définitive » (ibid.).

Ces partis pris reposent sur plusieurs hypothèses combinées, que la recherche permettra de vérifier :

- cette fabrique ordinaire de la ville, dominée par un développement au coup par coup voire du laisser-faire, témoigne de la difficulté de mise en œuvre d'un urbanisme planifié et se fait au détriment de la complémentarité des composantes plurielles de l'intensification et des territoires ;
- elle touche des territoires dont les potentialités d'intensification bâtie et d'usages sont tout aussi fortes (Jourdan et al, 2008, Léger, 2019) que les enjeux en matière de préservation de la biodiversité, de conservation des sols (Bonnet, 2015) et de développement des trames écologiques et ce à toutes les échelles ;
- elle fait face à des difficultés d'acceptation marquées (Maleas, 2022) en partie liées à cette approche partielle qui privilégie la dimension bâtie de l'intensification et qui en renvoie la responsabilité aux seules "grandes" villes ;
- elle découle pour partie d'une inégalité de ressources en matière d'ingénierie (tant du point de vue de la sphère politique – techniciens et élus- que de la sphère opérationnelle) (Bonnet, 2015 ; Fonticelli, Moquay, 2021) et ouvre de fait la voie à des formes d'innovation, d'inventivité en matière d'acteurs mobilisés, de montages, d'outils... ;
- elle alimente le creusement des inégalités sociales et environnementales en faisant courir le risque d'une intensification bâtie chez les pauvres et d'une intensification de la préservation des aménités vertes chez les riches sous l'effet d'un malthusianisme foncier et/ou des logiques de prix liées au marché immobilier.

# 3. AXES DE RECHERCHE

## 1 - TRAJECTOIRES ET ATTENDUS DE L'INTENSIFICATION

Il s'agira dans un premier temps de revenir sur les attendus de l'intensification mis en regard de la trajectoire et des logiques de développement dans le temps long.

Quelle(s) intensification(s) le territoire métropolitain a-t-il connu (depuis la loi SRU et le changement de paradigme du développement) ? Quelles formes prend l'intensification dans la diversité des situations territoriales de la métropole ? Quelles contraintes a-t-elle/ont-elles générées ? Quels sont les attendus de l'intensification souhaitée ? Quel est l'ordre de grandeur des besoins ? Comment est-il évalué ?

On envisage ici un travail en trois temps :

- **définition** des notions et concepts (densification, intensification, renouvellement urbain...) et de leurs interactions (éviter, remplacer, enrichir...), convoquant l'état des savoirs et débats dans la sphère scientifique aussi bien que les modes d'appréhension de ces notions dans la sphère politique et opérationnelle locale. On envisage notamment ici un temps d'interpellation sur les termes suivi d'un temps d'enquête auprès de la communauté des acteurs ;
- **capitalisation** de la connaissance accumulée (état des savoirs convoqués, produits, partagés, utilisés) à partir de la mobilisation de ces concepts dans des travaux déjà conduits (par les acteurs de l'observation locale comme par les étudiants des différentes écoles constitutives de l'IMVT) et de leur place dans les documents de planification ;
- **objectivation** des processus d'intensifications dans leur diversité et sur le temps long (dans une logique longitudinale), en mettant en regard une approche quantitative à l'échelle métropolitaine et une approche qualitative à l'échelle de situations territoriales étudiées de manière plus précise.

Le travail autour de cet axe inaugural servira d'assise aux choix des terrains qui feront l'objet d'enquête et d'analyse dans les axes suivants. Il sera en effet l'occasion d'identifier des situations territoriales idéal-typiques qui orienteront vers des terrains. En croisant un certain nombre d'indicateurs à échelle macro (tissus, niveau d'équipements, desserte en transports...) et des entretiens exploratoires menés auprès des acteurs locaux, nous chercherons à faire émerger une typologie de différentes situations territoriales où l'intensification prend place ou pourrait prendre place, et permettant d'interroger les modalités contrastées de sa matérialisation. La définition progressive des terrains, de l'approche holistique aux études de cas, de l'identification de situations territoriales à leur mise à l'épreuve sur des terrains, se construira ainsi à l'interface entre une approche technique et une approche politique de l'intensification.

Premier moment de recherche et de travail collectif, cet axe permettra également à l'équipe de recherche de partager des méthodes de recherches, des résultats issus de précédents travaux, afin de pouvoir avancer collectivement dans le choix des terrains et les axes suivants.

Pour mener à bien cette articulation des échelles, cet axe sera l'objet d'une collaboration entre agences d'urbanisme notamment pour l'approche quantitative grand territoire du processus d'intensification à l'œuvre et équipe de recherche sur le volet qualitatif : analyse de la place et de la trajectoire des situations territoriales étudiées dans l'histoire des politiques publiques d'aménagement et de planification, approche à l'échelle des usagers par "récits d'habiter l'intensité" (perception, attente de nature...) et documentation photographique et/ou cinématographique des lieux de l'intensification, de leur composition spatiale à leurs opportunités écologiques en passant par leurs usages.

Cet axe sera également nourri par la remobilisation de travaux étudiants conduits dans d'autres cadres (studios, workshops...) dont :

- un atelier inaugural (Kolossal) projetant la réalisation des 47 000 logements nécessaires à Marseille sans tenir compte des contraintes réglementaires et économiques pour interroger la capacité de la ville à les accueillir est envisagé.
- le studio de projet "relations entre les usagers et avec leur milieu" appuyé sur le Projet Partenarial d'Aménagement
- le workshop de rentrée avec 140 étudiants de l'ENSA-M sur le thème de l'intensification, commandité par la Métropole.

## 2 - POTENTIALITÉS, MARGES DE MANŒUVRE, ARBITRAGES : LES "GISEMENTS" DE L'INTENSIFICATION

Au regard de ce cadrage initial sur les trajectoires et attendus, un deuxième axe s'attachera à identifier et caractériser les gisements potentiels pour accueillir des processus d'intensification, dans une démarche d'état des lieux, de diagnostic préalable et orienté vers l'action.

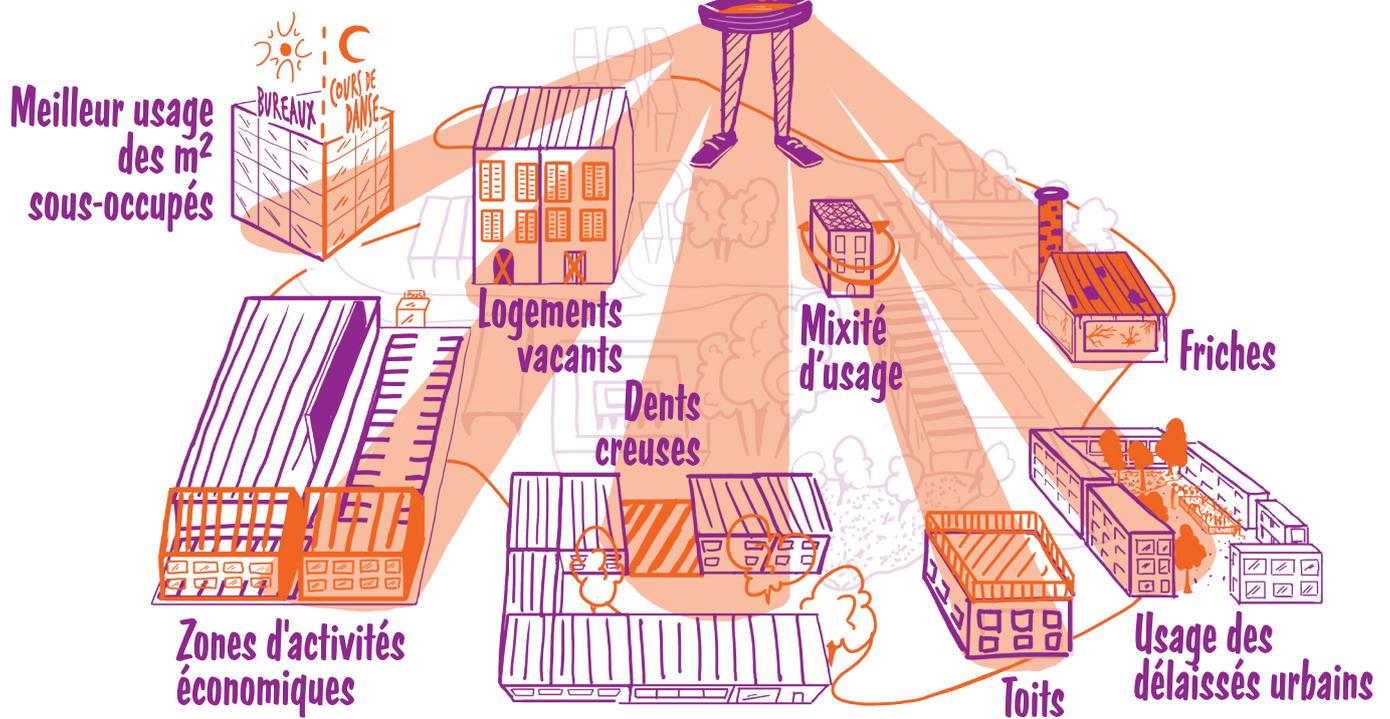
La définition de ces "gisements" se veut relativement lâche, conformément au parti pris de considérer les intensifications possibles dans leur diversité : il s'agira aussi bien des gisements pour accueillir un développement nouveau (production de logements, accueil d'activités...), que des gisements permettant de penser une intensification des usages dans l'enveloppe existante (espaces et équipements publics, espaces sous-utilisés...) ou encore des marges de manœuvre pour valoriser des fonctions écosystémiques et écologiques dans le sens de la renaturation, de l'intensification de la nature (trames vertes et bleues...) pour accompagner la densification, de la contribution des espaces naturels, paysagers, verts, des sols libres et espaces ouverts à la désirabilité de la métropole.

- Quels sont les gisements (dans leur diversité) identifiables dans l'existant ? De quelle nature sont-ils (locaux vacants, espaces délaissés, friches, espaces sous-utilisés, espaces minéralisés, espaces publics, toits, bureaux, écoles...) ? Comment les caractériser ?
- Quelles sont les modalités / possibilités de leur intensification (mutualisation d'espaces, surélévation, réversibilité, sortie de vacance, renaturation, désimperméabilisation, hybridation d'usages, recyclage, transformation d'usages...) ?
- A quelles conditions sont-ils mobilisables, et pour quels usages ? Quels arbitrages supposent-ils entre les différents usages et intensifications ?
- Quels liens / interactions ces gisements permettent-ils / nécessitent-ils de penser entre les différentes composantes de l'intensification à l'œuvre pour optimiser l'existant voire le transformer ? Pour quelle contribution à la (re)création ou au renforcement, à différentes échelles, des liens entre ville, périurbain et espaces à caractère naturel, au renforcement de l'ancrage territorial des projets d'intensification et de leurs habitants, à la justice spatiale dans l'accès à l'ensemble des besoins (accès aux espaces naturels compris) ?

Il s'agira de repérer, caractériser et analyser, en complémentarité avec les travaux existants ou entamés conduits par les agences d'urbanisme (sur la surélévation par exemple pour l'AUPA), les différents potentiels d'intensification dans les situations territoriales étudiées :

- potentialités bâties par caractérisation des structures foncières, du bâti existant (en lien et dans la continuité du projet ATRE) : identification de la vacance, potentiel de surélévation, potentiel de réemploi, potentiel des toits, des tissus de zones d'activités...
- potentialités écologiques et besoins en espaces naturels (analyse des configurations spatiales des formes urbaines existantes ou à venir, à différentes échelles, du point de vue de leurs qualités écologiques ; indicateurs microclimatiques liés au réchauffement urbain...),
- potentialités des espaces et équipements publics (en termes d'intensification d'usages) par repérage des sous-occupations (dans l'espace et dans le temps).

# DÉCELER ET EXPLOITER ... LES GISEMENTS DE L'INTENSIFICATION



© PAUL WOJDOWSKI - AVPA

### 3 - DES BLOCAGES À LA DÉSIRABILITÉ DE L'INTENSIFICATION

Une identification des potentialités, des marges de manœuvre et des arbitrages nécessaires ne suffit pas pour mobiliser effectivement les gisements identifiés et rendre l'intensification désirable.

A titre d'exemple, une partie importante des objectifs de construction de logements de la Métropole (PLH) porte sur le logement social, avec un double enjeu d'augmentation de la production et de rééquilibrage territorial porté par cette production nouvelle. Dans les territoires carencés au titre de la loi SRU (communes périurbaines, arrondissements marseillais) comme dans les territoires qui doivent continuer à accueillir du logement social, l'opposition à l'intensification se nourrit de la réponse souvent très partielle, quantitative (rattrapage du retard via du logement collectif) et bâtie (construction de logements), apportée au besoin d'accueil des classes populaires. La production s'y limite alors à une densification qui génère rarement une offre de logement de qualité – sauf de rares opérations exemplaires et emblématiques – du fait notamment des surcoûts de production, du manque d'ingénierie... La faible qualité de la production de logement en réponse à la contrainte va par ailleurs souvent de pair avec une insuffisante approche de l'imbrication des problématiques (équipements, services, mobilité, rapport aux espaces ouverts...), ce qui accentue l'assimilation de la production de logement social dans ces territoires à la densité (Fauconnier, 2020) et alimente un blocage pour toute forme d'accueil ou développement.

Au-delà de cet exemple, les écarts, entre potentialités d'intensification et effectivité de leur mise en œuvre, traversent de nombreux objets constitutifs des situations territoriales à observer (tissus pavillonnaires, espaces vacants...).

Un troisième temps s'attachera donc à une compréhension des tensions et des difficultés pouvant conduire à un ensemble de blocages relevant de différents registres :

- freins relatifs au cadre normatif / juridique / réglementaire dans la mise en œuvre de l'intensification dans sa pluralité pour tenir ensemble toutes les injonctions,
- freins opérationnels et techniques dans la mise en œuvre de l'intensification (coût d'accès et de libération du foncier, modèles économiques, opérateurs, ingénierie...) et sa contribution à la solidarité territoriale,
- freins culturels et réticences liées aux représentations / à la réception de l'intensification sous ses différentes formes,
- attentes différentes, voire contradictoires, vis-à-vis de la vie en milieu dense, selon les profils des habitants. Le sondage réalisé à la demande du CoDev AMP montre bien que les jeunes et les plus âgés sont globalement désireux d'une ville dense (pour des raisons différentes), tandis que les familles avec enfants peuvent encore privilégier un habitat individuel.

Il s'agira de mettre en évidence et d'analyser, tant du côté de la gouvernance locale, des opérateurs que de la population (Fonticelli, 2020), les freins, difficultés, biais, postures dans la conduite de l'intensification / des intensifications à partir d'une évaluation de projets déjà réalisés et en cours pour interroger les conditions de l'équilibre entre optimisation du foncier urbain existant, projet politique et densité perçue par les habitants.

Il s'agira également d'adopter une posture de démonstration permettant de dégager les atouts / gains générés par l'intensification / les intensifications pour contribuer à inverser le regard, à partir de lieux inspirants, et rendre l'intensification porteuse de sens, désirable, car inscrite dans une logique "gagnant-gagnant" (Codev, 2023). Cette démarche se nourrira d'une attention aux attentes des citoyens en matière d'intensité et d'amélioration globale de l'offre urbaine.

Dans l'ensemble des situations territoriales traitées, une grille d'évaluation des projets réalisés / en cours / bloqués sera élaborée afin d'identifier les difficultés et limites rencontrées. Elle servira de base à un travail d'entretiens qualitatifs auprès des différents acteurs (élus techniciens, propriétaires et entreprises, opérateurs -promoteurs et bailleurs-, habitants...), ponctuellement réunis sous forme d'ateliers de co-construction de l'analyse.

### 4 - VERS DE NOUVELLES DÉMARCHES ET PROCESSUS D'INTENSIFICATIONS

Un dernier temps se posera, au-delà de la posture d'observation, dans une logique d'accompagnement des processus d'intensifications à initier, qu'ils soient d'initiative publique, privée ou même citoyenne. Dans une posture plus méthodologique découlant de l'observation et de l'analyse menées dans les axes précédents, il s'agira là notamment de réfléchir collectivement aux leviers / possibilités de déblocage des freins d'une part, de création de la désirabilité d'autre part dans l'optique de proposer des méthodes et supports susceptibles d'améliorer les dynamiques de concertation et de faire ensemble.

- Comment explorer avec les acteurs les possibilités de transformation de la métropole à toutes les échelles ? Comment nourrir une vision stratégique métropolitaine diversifiée ?
- Comment accompagner les processus d'intensification ? Quels outils mobiliser ? Qui faire participer et impliquer et de quelle manière ?
- Quels nouveaux modes de faire ensemble (politique / opérateur / population...) peut-on imaginer ? Quels processus de projet pourraient permettre une production d'un espace métropolitain intensifié plus participatif, voire co-conçu avec ses habitants ?

Loin de proposer des "recettes" qui nieraient la spécificité de chaque contexte, c'est l'attention aux démarches et processus qui guidera l'analyse, dans une logique de démonstration d'autres modes de faire prenant mieux en compte les impacts sociaux et environnementaux des décisions d'aménagement.

Une approche mêlant processus participatifs et scénarii d'intensification (en lien avec les autres travaux lancés par la Métropole, notamment avec Villes Vivantes) pourra être mobilisée.

Une dimension comparative nationale et internationale sera invoquée dans les différents axes, pour mieux mettre en perspective les spécificités d'AMP mais aussi pour identifier des pistes de réflexion originales.

## 4 - LIVRABLES

Enfin, la valorisation des recherches s'inscrira dans les attendus nationaux du programme POPSU Transitions (2 cahiers POPSU, éditions Autrement) et dans le cadre de publications scientifiques (articles, ouvrage...).

Par ailleurs, cette recherche-action donnera lieu à la production de « working papers ». Le cadrage théorique des sujets analysés,

la méthodologie de recherche, les résultats du traitement de données, la synthèse des travaux pourront en constituer les principaux objectifs, par exemple sur l'état de l'art et de la connaissance sur l'intensification puis sur chaque opération de recherche.

## 5 - PARTIES PRENANTES À LA PLATEFORME

Le programme de recherche POPSU Transitions de la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP) est construit à l'articulation de trois sphères, politique, technique et scientifique.

Le portage politique est assuré par **Pascal MONTECOT**, 1er vice-président d'AMP, maire de Pélissanne, qui associera également d'autres vice-présidents thématiques et des maires.

Pour la Métropole AMP, le pilotage technique du programme est confié à **Vincent Fouchier**, Directeur Prospective et conseil de développement, au sein de la DGS.

La responsabilité scientifique du projet POPSU Transitions AMP est assurée par **Séverine Bonnin-Oliveira** (AMU, LIEU).

### CHERCHEURS

Le programme POPSU Intensifications métropolitaines est saisi par des chercheurs issus de trois cultures et écoles différentes, l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional d'Aix-Marseille Université, l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et l'Ecole Nationale Supérieure du Paysage, réunies à partir de septembre 2023 au sein de l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires, comme une opportunité d'apprentissage et de mise à l'épreuve de la complémentarité des approches, méthodes, outils, échelles d'analyse... de chacune de ces cultures. Si des expériences de travail en commun ont déjà été conduites, elles ont pu pâtir de l'éloignement géographique et des rythmes différents de chacun des établissements. La cohabitation à venir au sein de l'IMVT est de nature à faciliter les échanges et temps de travail en commun.

Les partis pris affichés dans la note, qu'ils soient relatifs d'une part au choix d'une approche non thématifiée ou par objet, d'autre part à l'intégration de l'identification des situations territoriales comme temps 1 de la recherche, témoignent de cette ambition de construire des modalités de travail dans la complémentarité et l'interdisciplinarité. Les compétences plus techniques des membres de l'équipe de recherche issus de l'ENSAM et les approches plus qualitatives et participatives des membres de l'équipe de recherche issus de l'IUAR (géographes, politistes, urbanistes) et de l'ENSP (sociologue), seront ainsi articulées pour construire une lecture multiscalaire et multi-acteurs des processus d'intensifications. L'intégration au sein de l'équipe de recherche de chercheurs par ailleurs professionnels de l'urbanisme tout comme l'expérience de plusieurs membres de l'équipe en matière de programmes de recherche-action faciliteront la mise en place de modalités de dialogue et d'échanges avec la communauté des acteurs.

#### Séverine Bonnin-Oliveira

Maîtresse de conférences en urbanisme et aménagement à l'IUAR, Chercheure au LIEU (UR 889), Aix-Marseille Université (référente scientifique).

#### Etienne BALLAN

Enseignant à l'ENSP Marseille

#### Mohamed BELMAAZIZ

Professeur en Sciences et Techniques et chercheur au laboratoire Project[s], ENSA-Marseille

#### Alexandra BIELHER

Maîtresse de conférences Ville et Territoires, Chercheure et directrice du laboratoire Project[s], ENSA-Marseille

#### Gianluca CADONI

ingénieur de recherche au laboratoire Project[s], ENSA-Marseille.

#### Jérôme DUBOIS

Professeur des Universités en Aménagement et Urbanisme à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional, Chercheur au LIEU (UR 889), Aix-Marseille Université

#### Claire FONTICELLI

Maîtresse de conférences en urbanisme et aménagement à l'IUT Gestion Urbaine, Chercheure au LIEU (UR 889), Aix-Marseille Université

#### Suzanne OTTO

Architecte-urbaniste, Professeure associée à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional, Chercheure au LIEU (UR 889), Aix-Marseille Université

#### Nicolas PERSYN

Associé fondateur de Concorde Architecture Urbanisme (Marseille), Maître de conférences associé à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional, Chercheur au LIEU (EA 889), Aix-Marseille Université

#### Hélène REIGNER

Professeure en Urbanisme et Aménagement à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional, Chercheure au LIEU (UR 889), Aix-Marseille Université

#### Séverine STEENHUYSE

Chercheure (INRE) au laboratoire Project[s], ENSA-Marseille

## ACTEURS

Depuis 2023, la Métropole Aix-Marseille-Provence impulse la démarche transversale « intensification » essentiellement portée par la Direction Générale des Services, via la Direction Prospective et Conseil de développement, et la Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale.

### Vincent FOUCHIER

Directeur Prospective et conseil de développement, Aix-Marseille Provence Métropole, référent technique POPSU

### Eric TAVERNI

Directeur Général Délégué Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale

### Cyril BLANC

Directeur du Pôle Planifier, Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale

### Matthieu MIRALLES

Chef de service SCoT, Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale

### Laure PORTALE

Chef de mission Prospective, Opérations complexes et Innovation, Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale

### Cindy GUILLEUX-CONESSA

Chef de mission Stratégie et Prospective, Direction Prospective et conseil de développement

### Fabien GROSJEAN

Directeur Aménagement et Programmation urbaine durable, Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale

### Elodie LUCCHINI

Directrice Habitat et Parcours résidentiels, Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale

### Olivier SANA

Chargé de mission Prospective, Direction Prospective et Conseil de développement

### Hélène ROQUES

Chargée de mission Appui au projet métropolitain, Direction Prospective et Conseil de développement

## LES AGENCES D'URBANISME : AGAM ET AUPA

Les agences d'urbanisme AGAM et AUPA contribueront à alimenter la démarche de capitalisation (études déjà conduites : démarches envies de ville, étude sur la ville des courtes distances, études sur les zones d'activités économiques...) et mettre à disposition les ressources nécessaires pour alimenter la base de données sur le sujet, notamment en vue de la définition des situations territoriales d'étude.

Elles produiront des travaux déclinés en selon les items suivants : observation des dynamiques sociologiques, observation des dynamiques immobilières, promotion de la ville de quart d'heure, focus sur la question des toits, intensification des usages, intensification de la nature en ville, et viendront appuyer de manière générale les travaux menés dans le cadre de cette plateforme POPSU Transitions.

Elles participeront au pilotage du dispositif, prendront la responsabilité du site internet dédié et produiront des contributions chiffrées, cartographiées ou autres in itinere.

### Frédéric BOSSARD

Directeur de l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise

### Nathalie BRUANT-SERAL

Directrice d'études Métropole, Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise

### Cyril BLANC

Directeur du Pôle Planifier, Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale

### Emma CERVANTES

Chargée d'études Pôle Planification, Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise

### Serge LERDA

Directeur de l'Agence d'urbanisme Pays d'Aix - Durance

### Ludovic VERRE

Responsable de l'atelier Dynamiques et prospectives territoriales, Agence d'urbanisme Pays d'Aix - Durance

### Olympe RIEU

Pôle Paysages et projet urbain, Agence d'urbanisme du Pays d'Aix - Durance

## IMAGE DE VILLE

Image de ville est associée à la plateforme pour la production de captations audiovisuelles ainsi que pour porter une réflexion sur la manière dont le cinéma et notamment le documentaire traduisent le sujet de l'intensité dans notre territoire.

### Luc JOULE

Délégué général et direction artistique, Image de ville

MAI 2024

